

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA
LOTTO UNICO
Procedura esecutiva immobiliare n.ro 181/2022 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marina Cavallo

La sottoscritta Dott.ssa Clelia Galizia, con studio in Bari Largo Ignazio Ciaia n.13 tel. 080/5563964 fax 080/5563994 cell. 339/3573271, PEC clelia.galizia@pec.commercialisti.it, professionista delegato alla vendita dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marina Cavallo con ordinanza di delega n. 191/2024 emessa in data 16/07/2024 nella procedura esecutiva 181/2022, ai sensi degli artt. 591 bis c.p.c. e 576 c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati, visto l'art. 569 c.p.c., visto il D.L. n. 83/2015 convertito in Legge n. 132/2015, visto che nell'ordinanza di delega n.191/2024 del 16/07/2024 è stata disposta la vendita del lotto unico

AVVISA

che a partire **dalle ore 15,30 del giorno 21 maggio 2025 sino alle ore 15,30 del giorno 28 maggio 2025** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet: <https://www.astetelematiche.it> ; si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, del seguente bene sotto indicato e analiticamente descritto nella relazione di stima dell'Esperto C.T.U. Arch. Osvaldo Cipriano del 31/07/2023 e nell'integrazione della relazione di stima del 13/02/2024 allegate al fascicolo dell'esecuzione 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 sul bene qui di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Il lotto unico è composto dai seguenti beni:

Bene n.1:

VILLINO al piano rialzato con annesso giardino e vano deposito al piano seminterrato, sita in Via Giusti n.30 (ex 32 ex 18) a Turi (Ba) identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Turi al Foglio 13, Particella 280 sub 1, Piano T, Categoria A07, Classe 3, Consistenza ,6,5 vani, Rendita €. 503,55.

Il villino è una unità residenziale indipendente di 5 vani più servizi con annesso giardino recintato, è distribuita su un'unica superficie posta al piano rialzato con sottostante garage, cantina rispettivamente accessibili direttamente dalla rampa carrabile su Via Ippoliti n.2 o da vano scala interno, mentre al primo piano si trova il lastrico solare di copertura della casa calpestabile. All'immobile si può accedere tramite un doppio ingresso rispettivamente da via Giusti n.30 (ex 32-18), che da sul vano scala , e lateralmente dalla traversa privata di Via Giusti al n.30 attraverso un piccolo porticato . Entrando dall'ingresso principale (Via Giusti n.30) e salendo una mezza rampa del vano scala si accede a un largo corridoio di disimpegno sui cui lati si affacciano le stanze , sulla sinistra troviamo rispettivamente il salone e l'ampia Cucina/pranzo con annesso bagno di servizio/lavanderia, mentre sulla destra troviamo due camere da letto doppie intervallate da una terza stanza con accesso dall'esterno che può fungere da secondo ingresso sulla strada privata (traversa di via Giusti), infine frontalmente troviamo il bagno padronale. Al Piano seminterrato vi è un vano deposito accessibile dall'ingresso principale della casa attraverso un porta che dà su una rampa della

scala interna che scende in un piccolo disimpegno sotto-scala, da cui si entra nel vano cantinato. Esternamente vi sono due Giardini pertinenziali.

L'esistente situazione planimetrica catastale è risultata NON conforme allo stato dei luoghi.

Inoltre non è stata accatastata la cantina sottostante la casa al piano seminterrato

Pertanto, l'aggiornamento catastale sarà da eseguire, a cura e spese dell'Aggiudicatario.

La villa è inagibile a causa del soffitto pericolante in seguito a sfondellamento dell'intradosso del solaio di copertura in latero-cemento, per ingenti infiltrazioni d'acqua piovana nella struttura dovute a probabili difetti costruttivi e incuria. Il soffitto di tutta la casa è pericolante con il rischio di caduta di materiali dall'alto, essendo il fenomeno ancora in atto si sconsiglia la visitabilità degli ambienti interni e del terrazzo di copertura.

Non è possibile determinare con certezza la data di costruzione: da ricerche di archivio presso gli uffici Comunali di Turi, del Catasto e della Conservatoria di Bari è emerso solo che il primo accatastamento di una porzione dell'edificio risale al 24/09/1974

Risulta regolare ai sensi della legge n° 47/1985;

Risulta Concessione Edilizia N.109 del 1990 (pratica n.74/90) rilasciata il 03/12/1990 relativa a un "progetto di cinque appartamenti e due locali in Turi" costruiti in parte sullo stesso suolo dell'immobile pignorato e relativa abitabilità n.16/1997 del 21/10/1997;

L'immobile non ha l'agibilità

CONFINI: Il Villino con l'autorimessa annessa confina a Sud con strada privata (I traversa di via Giusti) in comune ad altri di cui hanno diritto d'accesso, a Ovest con via Giusti, a Nord con Via Paolo Totire Ippoliti e a Est con palazzina condominiale su Via P.T. Ippoliti n.4/6 con cui ha in comune l'area scoperta retrostante accessibile da passaggio coperto su via Ippoliti n.4, parte del quale è gravato da servitù di passaggio pedonale e da servitù d'affaccio a favore del condominio per la parte d'area scoperta.

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari (Debitori esecutati) - a ciascuno per la quota di 1/2- per atto di compravendita del 03.05.1999 per Notar D'AGOSTO LUIGI, rep. 82160/18841, trascritto presso la Conservatoria di Bari in data 06.05.1999 ai nn.15564/10572.

Bene n.2:

AUTORIMESSA al piano seminterrato con accesso da rampa in Via Paolo Totire Ippoliti n.2 (ex II traversa di Via Giusti) a Turi (Ba), identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Turi al Foglio 13, Particella 280 sub 6, Piano S1, Categoria C06, Classe 2, 60 mq, Rendita €. 133,25.

Sottostante una parte dell'appartamento, si accede esternamente in modo indipendente da Via Ippoliti n.2 tramite un portale metallico verniciato di rosso, che dà sulla rampa carrabile coperta larga 2.50 m contenuta all'interno di un vano in muratura. Il garage è costituito da un ambiente unico seminterrato di altezza circa m.2,60 che è areo-illuminato naturalmente da due finestrini orizzontali sui due lati esterni dell'immobile, la pavimentazione è fatta da una gettata cementizia solo nella zona della rampa mentre è in terra battuta e ghiaia nel resto del locale, i muri d'ambito e i solai sono stati lasciati a grezzo non intonacati. Inoltre non è presente l'impianto elettrico e di illuminazione autonomi, ma sono derivati tramite il piano superiore con cavi volanti e prolunghe attraverso un foro nei muri.

La corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale, è stata rispettata, tranne che per la posizione delle due finestre perimetrali.

Non è possibile determinare con certezza la data di costruzione : da ricerche di archivio presso gli uffici Comunali di Turi, del Catasto e della Conservatoria di Bari è emerso solo che il primo accatastamento di una porzione dell'edificio risale al 24/09/1974

Risulta regolare ai sensi della legge n° 47/1985;

Risulta Concessione Edilizia N.109 del 1990 (pratica n.74/90) rilasciata il 03/12/1990 relativa a un “ progetto di cinque appartamenti e due locali in Turi” costruiti in parte sullo stesso suolo dell'immobile pignorato e relativa abitabilità n.16/1997 del 21/10/1997;

L'immobile non ha l'agibilità

L'immobile si trova complessivamente in uno stato conservativo abbastanza normale con finiture standard all'esterno e allo stato rustico nel vano seminterrato.

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari (Debitori esegutati) - a ciascuno per la quota di 1/2- per atto di compravendita del 03.05.1999 per Notar D'AGOSTO LUIGI , rep. 82160/18841, trascritto presso la Conservatoria di Bari in data 06.05.1999 ai nn.15564/10572.

Prezzo base LOTTO UNICO: €. 78.000,00 (euro settantottomila virgola zero zero).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: euro 58.500,00 (euro cinquantottomilacinquecento virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base d'asta.

Offerte in aumento €. 3.000,00 (euro tremila virgola zero zero)

L'immobile risulta libero

VINCOLI E ONERI

Il lotto unico è analiticamente descritto nella relazione di stima del C.T.U. Arch. Osvaldo Cipriano del 31/07/2023 e nell'integrazione della relazione di stima del 13/02/2024 , allegata al fascicolo dell'esecuzione e consultabile sui siti internet www.asteannunci.it, www.tribunale.bari.it, www.giustizia.bari.it e presso lo studio del sottoscritto professionista che dovranno essere necessariamente consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

L'aggiudicatario, se e in quanto ve ne siano i presupposti, potrà avvalersi, a sue spese e nei termini di legge di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 380/2001 e art. 40 sesto comma della legge 47/1985, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.- Offerte di acquisto. 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 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 <https://www.wwww.aste telematiche.it> L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 14 maggio 2025 ovvero del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quella fissato nell'avviso di vendita telematica, 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, 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. n. 32/2015.

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

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. n. 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, 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 che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'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);
- E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione di una somma pari (o comunque non inferiore) al 10 % del prezzo offerto per ogni lotto da corrispondere esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla "Proc Esec Imm N. 181/2022 RGE", IBAN IT900010050419900000009307 acceso presso la BNL Agenzia Palazzo di Giustizia di Bari con causale " Proc. Esecutiva n. 181/2022 R.G.E. Lotto Unico versamento cauzione"; andrà effettuato un bonifico a titolo di cauzione per ogni lotto per il quale si deposita l'offerta;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima del C.T.U. Arch. Osvaldo Cipriano del 31/07/2023 e dell'integrazione della relazione di stima del 13/02/2024 e degli allegati.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art.569 terzo comma c.p.c., se inferiore all'offerta minima ammissibile sopra indicata o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

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 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 amministrato 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione una somma pari (o comunque non inferiore) al 10 % del prezzo offerto per ogni lotto da corrispondere esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla "Proc Esec Imm n. 181/2022 RGE", IBAN IT900010050419900000009307 acceso presso la BNL Agenzia Palazzo di Giustizia di Bari con causale " Proc. Esecutiva n 181/2022 R.G.E. Lotto Unico versamento cauzione" andrà effettuato un bonifico a titolo di cauzione per ogni lotto per il quale si deposita l'offerta.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione a mezzo bonifico sul conto della procedura con causale "Proc. Esecutiva n. 181/2022 R.G.E., Lotto unico versamento cauzione", dovrà risultare il giorno fissato per la vendita (21 maggio 2025 ore 15,30) 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, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata 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.

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).

2. Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a, operante sulla piattaforma web: <https://www.astetelematiche.it>
- b) Il portale del gestore della vendita telematica sul quale avrà luogo la vendita telematica è: <https://www.astetelematiche.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 <https://www.astetelematiche.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 offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito <https://www.astetelematiche.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 entro i termini sopra indicati e del bollo;

-provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;

-provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;

-dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti 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 telematica 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 nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

La durata della gara telematica è fissata in giorni 5 (cinque) con individuazione della data di inizio fissata per il 21 maggio 2025 ore 15,30 e di scadenza fissata per il 28 maggio 2025 ore 15,30 (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.

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 tramite la piattaforma della vendita telematica.

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 web <https://www.astetelematiche.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 <https://www.astetelematiche.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, 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, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo 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.

Laddove su quanto posto in vendita gravi ipoteca a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario avrà facoltà – sempre che ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario ex art. 41 co. 5 Dlgs. 1/09/1993, n. 385 TU (Leggi in materia bancaria e creditizia), purché paghi, entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione al creditore fondiario le rate scadute, accessori e spese ed inoltre dovrà versare, entro 120 (centoventi)

giorni dall'aggiudicazione, al sottoscritto professionista l'eventuale residuo prezzo, nonché gli ulteriori oneri anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita; ove non intenda profittare del mutuo, l'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento all'Istituto di Credito fondiario esecutante, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, della parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della società, depositando presso lo studio del professionista, e sempre nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, la relativa quietanza e l'eventuale residuo prezzo, nonché gli ulteriori oneri anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita. Ai fini di cui sopra, la Banca Creditore Fondiario dovrà, tassativamente entro 5 (cinque) giorni dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire al delegato la propria dichiarazione di credito con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese; in mancanza il pagamento integrale dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto intestato della procedura. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, con tutte le eventuali inerenti pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, fatto salvo quanto evidenziato nella sezione vincoli e oneri.

Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, sono a carico della procedura. I compensi e le spese relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento restano a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali derivanti alla vendita sono a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, della relazione di stima dell'Esperto C.T.U. Arch. Osvaldo Cipriano del 31/07/2023 e dell'integrazione della relazione di stima del 13/02/2024 e degli allegati, in particolare, si rimanda alla relazione di stima depositata dal C.T.U dell'Esperto C.T.U. Arch. Osvaldo Cipriano del 31/07/2023 e nell'integrazione della relazione di stima del 13/02/2024 per quanto attiene lo stato di possesso dell'immobile e le eventuali difformità edilizie.

Per tutto quanto qui non disposto nel presente avviso di vendita, trovano applicazione le vigenti norme di legge.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire 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 del sito, maggiori informazioni presso il sottoscritto professionista delegato Dott.ssa Clelia Galizia con studio in Bari Largo Ciaia n.13, tel 080/5563964 cell.3393573271.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato il rilascio.

PUBBLICITA'

Della vendita verrà data pubblica notizia nei modi seguenti:

- mediante pubblicazione almeno 90 (novanta) giorni prima della data di vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “ portale delle vendite pubbliche”;
- mediante pubblicazione almeno 90 (novanta) giorni prima della data di vendita sul portale nazionale www.asteannunci.it, sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it a cura della società Gruppo Edicom (Edicom Finance Srl ed Edicom Servizi srl)
 - mediante pubblicazione di estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita, per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 comma 3 c.p.c. e alle seguenti ulteriori pubblicità: affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo nonché all'invio dell'estratto stesso attraverso il servizio di Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito a cura della società Gruppo Edicom (Edicom Finance Srl ed Edicom Servizi srl)

Copia del presente avviso, della relazione di stima depositata del C.T.U dell'Esperto C.T.U. Arch. Osvaldo Cipriano del 31/07/2023, dell'integrazione della relazione di stima del 13/02/2024 e degli allegati potranno essere consultati sia sui siti internet su indicati sia presso lo studio del sottoscritto professionista.

Bari, 10 febbraio 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Clelia Galizia