

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
Procedura Esecutiva Immobiliare n: 89/2021 R.G.E.

Il sottoscritto Dott. **Vito PELLEGRINO**, con studio in Bari, alla via A. Vaccaro n. 33, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Antonio Ruffino, giusta ordinanza di delega, emessa in data 24.10.2022, dal G.E. Dott. **Antonio RUFFINO**

AVVISA

che il giorno 07 Luglio 2025, a partire dalle ore 12.00, e per i successivi cinque giorni lavorativi, con esclusione del sabato e della domenica, e, pertanto, sino alle ore 12.00 del 14 Luglio 2025 si procederà, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, tramite la piattaforma web: fallcoaste.it, alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., del bene sotto indicato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: compendio immobiliare posto in area cintata, con accesso in via Lucania snc in Casamassima (BA), riportato nel Catasto Fabbricati di Casamassima al Foglio 41, p.lla 291, piano T, (categoria "*in corso di definizione*"). Il compendio immobiliare in questione è ubicato nell'estrema periferia Sud Ovest dell'abitato di Casamassima in zona a carattere prevalentemente residenziale, urbanizzata a livello primario e secondario, distante circa 25 Km dal centro cittadino di Bari (Città Metropolitana) a cui è collegato da linee stradali e ferroviarie di trasporto pubblico. Il Lotto Unico, costituito da vari corpi di fabbrica (capannoni industriali, palazzina uffici etc.) con annesso piazzale scoperto, confina a sud ovest con ferrovia, a nord e a ovest con strada pubblica, a est con fondo urbano di terzi. L'area su cui sorge il compendio immobiliare, di forma trapezoidale, ha superficie di 3.793 mq (area di sedime dei corpi di fabbrica + area scoperta). Il Lotto Unico è delimitato da recinzione costituita da muratura in tufo (h = 2,30 m) su tutti i lati di confine, ad eccezione del lato est ove esiste cordolo in calcestruzzo con soprastante rete metallica (h = 2,20 m) pressoché fatiscente. Il compendio, elevato a solo piano terra, è composto da un plesso principale (fabbricato centrale con adiacenti fabbricati laterali) ed altri da corpi di fabbrica minori. Il fabbricato, realizzato prevalentemente con muratura portante ed in parte in calcestruzzo armato (struttura perimetrale, divisori e coperture), è così suddiviso:

- corpo di forma rettangolare (h = 3,5 m) realizzato con solaio piano, avente superficie utile pari a circa 160 mq, attualmente adibito a sala riunione, zona uffici, vano scala, servizi wc etc., il piano di calpestio di detto corpo è rialzato di 80 cm rispetto al livello del piazzale;
- corpo di forma rettangolare realizzato con volta a botte (h min = 6,50 m; h max= 8,90 m), avente superficie utile pari a circa 255 mq, attualmente adibito a sala lavorazione;

- corpo di forma rettangolare realizzato con solaio piano (h = 6,50 m), avente superficie utile pari a circa 95 mq, attualmente adibito a deposito;
- corpo di forma rettangolare realizzato con solaio piano (h = 4,30 m), avente superficie utile pari a circa 70 mq, attualmente adibito a deposito.

I fabbricati laterali, adiacenti e comunicanti con il fabbricato centrale, sono i seguenti:

- corpo di forma rettangolare realizzato con copertura a falde inclinate (h min = 5,20 m; h max= 3,80 m), avente superficie utile pari a circa 240 mq, attualmente adibito a deposito, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e copertura in lamiera;
- corpo di forma rettangolare realizzato con copertura a unica falda inclinata (h min = 5,40 m; h max= 3,45 m), avente superficie utile pari a circa 220 mq, attualmente adibito a deposito realizzato con struttura portante e solaio in calcestruzzo armato.

I corpi di fabbrica minori sono i seguenti:

- cabina elettrica (h = 7 m; superficie 26 mq), realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato, posta a confine con la ferrovia;
- deposito (h = 2 m; superficie 31 mq) realizzato in muratura, pressoché fatiscente, posto a confine con la ferrovia;
- deposito (h = 2,5 m; superficie 18 mq) realizzato in calcestruzzo armato, con adiacente tettoia metallica lunga 27 m circa, posto a confine con la ferrovia;
- centrale idrica (h = 2,8 m; superficie 25 mq), realizzato con struttura portante in muratura, posto in adiacenza all'accesso carrabile;
- centrale termica (h = 2,2 m; superficie 27 mq), realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, posto in adiacenza del plesso principale;
- locale bilico (h = 3 m; superficie 26 mq), che insiste per circa metà sul Lotto Unico e per la restante parte sul confinante fondo urbano di proprietà di terzi, realizzato in calcestruzzo armato.

Le caratteristiche del compendio sono inoltre le seguenti:

- cancello di ingresso metallico a due ante, ad apertura manuale, in condizioni di manutenzione scadenti;
- serramenti esterni (saracinesche, porte, portoni e finestre metalliche e relative griglie antintrusione), in condizioni di manutenzione scadenti;
- serramenti interni (porte in legno) in condizioni ordinarie di manutenzione;
- pavimentazione e rivestimenti dei servizi wc (piastrelle di ceramica) in ordinarie condizioni di manutenzione;
- pavimentazione di tipo industriale (sala lavorazione e depositi) o in marmette (zona uffici, sala riunione etc.) in condizioni ordinarie di manutenzione;
- rivestimento soffitti, pareti interne ed esterne: intonaci e pittura acrilica, in condizioni di ordinaria manutenzione;
- impianto di illuminazione con plafoniere a soffitto, in ordinarie condizioni di manutenzione.

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

L'impianto elettrico, di tipo sottotraccia, risulta essere conforme agli standard normativi in materia di sicurezza. Il piazzale scoperto, avente superficie pari a circa 2.600 mq pavimentata con conglomerato di tipo bituminoso (asfalto), è destinato ad area di manovra per veicoli e macchine operatrici, parcheggio, carico e scarico merci. Detto piazzale non dispone di sistema di smaltimento delle acque meteoriche di prima pioggia.

Stato di occupazione: Il Lotto Unico è adibito dalla stessa Esecutata ad opificio per la lavorazione di prodotti olivicoli (frantoio).

Prezzo base: € 451.407,00

Offerta minima: € 338.555,25

Rilancio minimo: € 17.000,00

Il bene di cui sopra è descritto analiticamente nella relazione di stima a firma dell'esperto, Dott. Agr. **Antonio CALIA**, che deve essere consultata dall'offerente, e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabile **sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché** sui siti internet www.asteannunci.it, www.giustizia.bari.it., www.tribunale.bari.it.

LEGITTIMITA' URBANISTICA

Comparando le risultanze peritali eseguite nel sopralluogo con la documentazione catastale, è emerso che la toponomastica è aggiornata, l'intestazione e i dati catastali sono conformi alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari e la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi. Si precisa che l'eventuale acquirente, contestualmente alla procedura di voltura dell'intestatario dell'immobile, dovrà eseguire aggiornamento della categoria catastale, che risulta attualmente "*in corso di definizione*", in ragione ovviamente della destinazione finale che intenderà dare al compendio immobiliare oggetto di acquisizione. L'APE è richiesto per gli edifici in cui è prevista la permanenza di occupanti e in cui è prevedibile/necessario un clima abitativo. Non risulta invece che il compendio immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo disponga di detta certificazione. Pertanto, relativamente al Lotto Unico (o parte di esso) occorrerà procedere alla redazione di APE. Si precisa che il piazzale scoperto, non dispone di sistema di smaltimento delle acque meteoriche di prima pioggia: pertanto, occorrerà realizzare un sistema di raccolta, canalizzazione e smaltimento di acque meteoriche, mediante apposito impianto di trattamento delle acque, nel rispetto della normativa vigente in campo ambientale. L'immobile è stato realizzato prima del 1967. Dall'esame della documentazione tecnico amministrativa estratta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima è emerso che, relativamente alla costruzione/ampliamento del compendio immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, è stato seguito il seguente iter autorizzativo:

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

- Licenza edilizia n. 90/62 del 22/10/1962 (documentazione non pervenuta)
- Licenza edilizia n. 120 / 71 del 22/05/1974 per la realizzazione di “capannone olivaio” (All. 11);
- progetto edilizio relativo alla Licenza edilizia n. 120 / 71 (All. 10);
- certificato di collaudo statico datato 14/12/1974 (All. 8);
- richiesta di certificato di agibilità relativo alla Licenza edilizia n. 120 /71 (All. 7);
- autorizzazione di agibilità relativa alla Licenza edilizia n. 120 /71 (All. 6).

Dalle verifiche eseguite è emerso che per destinazione d’uso, superfici e volumetrie il Lotto Unico è legittimato dai titoli abilitativi/correttivi e relativi elaborati progettuali resi disponibili in copia dall’Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima.

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, ad esclusione della parte debitrice, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell’art. 579, ultimo comma c.p.c., è ammesso a presentare offerta per l’acquisto del bene 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.fallcoaste.it;

L’offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabato, domenica e festivi), antecedente a quello fissato nell’avviso di vendita telematica e, quindi, entro le **ore 12.00 del giorno 30 giugno 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 firmata 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 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:

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita Iva, domicilio del soggetto offerente, lo stato civile ed il recapito telefonico;
- 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. 26.02.2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge non offerente, 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, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso cui 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 delegato referente della procedura;
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto da versarsi esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 7232, intestato alla procedura, acceso presso la BNL, agenzia del Tribunale di Bari, utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IT33K0100504199000000007232;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc.es. n. 89/2021 r.g.e., lotto unico, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo 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;

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente copia della ricevuta contabile dell'operazione), da cui risulti l'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 risultano 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 di acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione una somma pari (o comunque non inferiore) al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 7232, intestato alla procedura, acceso presso la BNL, agenzia del Tribunale di Bari, intestato alla procedura esecutiva immobiliare 89/2021 r.g.e. utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IT33K0100504199000000007232.

Il bonifico dovrà indicare quale causale: "Proc.es.r.g.e.: 89/2021, lotto unico, versamento cauzione".

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà 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 n.447/2000. Il bollo può essere

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l’importo versato dall’offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

MODALITA’ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il gestore designato per la vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico S.r.l.;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è: fallcoaste.it;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale: www.fallcoaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell’ora indicati nell’avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l’area riservata del sito fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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.

All’udienza, il Professionista Delegato:

- verificherà la validità e tempestività delle offerte;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione 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 e 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.

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

GARA E AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare a tutti la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita dalla 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.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, comma 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, 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 presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo caso 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, 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 fallcoaste.it, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

- il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, escludendosi qualsivoglia rateizzazione. 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 dopo l'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.

DISCIPLINA DEL CREDITO FONDIARIO

Laddove gli immobili oggetto di vendita risultino gravati da ipoteca di mutuo fondiario, e sempre che il creditore fondiario provveda a fornire tempestivamente tutti i dati occorrenti:

- l'aggiudicatario che intenda, ai sensi dell'art. 41, quinto comma, D.lgs. n.385/1993, profittare del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese;
- nel caso l'aggiudicatario non intenda profittare del mutuo fondiario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo oneri, diritti e spese, mediante assegni circolari intestati a "Proc.Es.Imm. N.R.G.E. 89/2021".

CONDIZIONI DI VENDITA

1) L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trova, e con ogni ragione ed azione, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva in cui si trova. La vendita è a corpo e non a misura, per cui, eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente 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 o quelli 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, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo, e saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ed al riguardo si precisa che l'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese per la cancellazione delle formalità saranno a carico della procedura, esclusi gli onorari, che saranno a carico dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio.

3) 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, ove dovuta, 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.

4) Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio ovvero nel luogo dal professionista delegato indicato.

EROGAZIONE MUTUI IPOTECARI A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO

Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra ABI ed il Tribunale di Bari, sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo sino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile, a tassi e condizioni prestabilite da una delle banche che hanno dato la loro disponibilità nonché presso le eventuali ulteriori banche che aderiranno.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia, almeno novanta giorni prima della data della vendita **sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”, nonché** sul portale nazionale www.asteannunci.it, sul sito ufficiale

Dott. Vito Pellegrino
Via A. Vaccaro, 33 – 70121 Bari
v.pellegrino@studiopellegrino.eu - vito.pellegrino@pec.commercialisti.it
Tel: 0805537821

del Tribunale www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it. Il soggetto incaricato provvederà, inoltre, a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità: inserendolo, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data di vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile) sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3 c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità; affiggendo 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio di Postal Target), inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di Appello di Bari (ovvero sul portale www.asteanunci.it e relativi siti collegati).

Le visite dell'immobile dovranno essere richieste esclusivamente mediante domanda fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per quanto non indicato nel presente atto, si rinvia alle vigenti norme di legge.

Bari, 25.02.2025

Il Professionista Delegato
Dott. Vito Pellegrino