N. R.G. 12241/2020

TRIBUNALE di BARI

Prima Sezione Civile

Il Giudice Onorario

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 19 febbraio 2024;
letti gli atti e i documenti del giudizio e rilevato che i comproprietari dei beni, tutti costituiti in giudizio, non si sono opposti alla divisione, può procedersi allo scioglimento con ordinanza, ai sensi dell'art. 785 c.p.c.;
rilevato che il compendio immobiliare è costituito da:

- locale commerciale sito in Valenzano alla via Bari n. 76, piano terra, identificato in catasto al foglio 27, particella 48 subalterno 1, cat. C/1;
- appartamento sito in Valenzano alla via Bari n. 78, piano secondo, identificato in catasto al foglio 27, particella 48 subalterno 12, cat. A/2;
- appartamento sito in Valenzano alla via Bari n. 78, piano secondo, identificato in catasto al foglio 27, particella 48 subalterno 13, cat. A/2;
- appartamento sito in Valenzano alla via Bari n. 78, piano secondo, identificato in catasto al foglio 27, particella 48 subalterno 14, cat. A/4;
- locale commerciale sito in Valenzano alla via Bari n. 80, piano terra, identificato in catasto al foglio 27, particella 48 subalterno 11, cat. C/1;
- locale commerciale sito in Valenzano alla via Borgo D'Aloja n. 4, piano terra, identificato in catasto al foglio 27, particella 48 subalterno 4, cat. A/4;
- terreno in agro di Valenzano, identificato in catasto al foglio 30, particella 445;

rilevato che nessuna delle parti ha chiesto l'attribuzione degli immobili per l'intero e che non è sorta controversia sulla necessità della vendita, per cui sul punto può procedersi ai sensi dell'art. 788 c.p.c;
ritenuto di disporre che la vendita dei beni avvenga con modalità telematica ed, in particolare, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti siano effettuati con modalità telematiche, ai sensi dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e, in ogni caso, nel rispetto della normativa regolamentare di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;
visti gli artt. 1111 e 720 c.c., e 785 e 788 c.p.c.,

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, con ordinanza non impugnabile, stante l'assenza di contestazioni:

DISPONE lo scioglimento della comunione tra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sui beni immobili siti in Valenzano, consistenti in:

a) locale commerciale sito in Valenzano alla via Bari n. 76, piano terra, identificato in catasto al foglio 27, particella 48 subalterno 1, cat. C/1;
b) appartamento sito in Valenzano alla via Bari n. 78, piano secondo, identificato in catasto al foglio 27, particella 48 subalterno 12, cat. A/2;
c) appartamento sito in Valenzano alla via Bari n. 78, piano secondo, identificato in catasto al foglio 27, particella 48 subalterno 13, cat. A/2;
d) appartamento sito in Valenzano alla via Bari n. 78, piano secondo, identificato in catasto al foglio 27, particella 48 subalterno 14, cat. A/4;
e) locale commerciale sito in Valenzano alla via Bari n. 80, piano terra, identificato in catasto al foglio 27, particella 48 subalterno 11, cat. C/1;
f) locale commerciale sito in Valenzano alla via Borgo D'Aloja n. 4, piano terra, identificato in catasto al foglio 27, particella 48 subalterno 4, cat. A/4;
g) suolo in agro di Valenzano, identificato in catasto al foglio 30, particella 445;
h) immobile a piano terra in Valenzano alla via Bari n. 78, identificato in catasto al foglio 27, particella 48 subalterno 19, cat. C/2;

2. DISPONE procedersi alla vendita dei beni immobili sopra indicati, come meglio identificati nella relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio depositata agli atti del presente giudizio in data 21.3.2023, a firma dell'Ing. Pasquale Maurelli, e che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; i beni sono meglio descritti nella relazione di stima peritale, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

3. DISPONE che la vendita dei suddetti beni avvenga in tanti lotti distinti quanti sono i beni stessi.

4. DETERMINA il prezzo di vendita dei beni in € 33.750,00 per quello indicato sub a), in € 161.500,00 per quello indicato sub b), in € 168.300,00 per quello indicato sub c), in € 105.000,00 per quello indicato sub d), in € 51.000,00 per quello indicato sub e), in € 28.500,00 per quello indicato sub f), in € 11.000,00 per quello indicato sub g) ed in € 70.500,00 per quello indicato sub h), corrispondente al valore stimato dal C.T.U. per ciascuno di essi;

5. DELEGA per il compimento delle operazioni di vendita il Professionista **Notaio Teresa Castellaneta,** con studio in Bari, che, previa comunicazione di accettazione dell'incarico, da far pervenire in Cancelleria entro 10 giorni, dovrà procedere alla vendita senza incanto esclusivamente per via telematica (come da apposita specificazione da inserire nell'avviso di vendita), con esaurimento dell'intero incarico nel termine massimo di 18 mesi dalla comunicazione di accettazione dell'incarico (eventuali proroghe potranno concedersi solo in casi particolari e dietro istanza congruamente motivata).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Delegato dovrà preliminarmente estrarre le risultanze, aggiornate all'attualità, delle visure catastali, nonché delle visure dei registri immobiliari con riferimento alle iscrizioni e alle trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della domanda di divisione, comprese le accettazioni di eredità, avendo cura di darne avviso al giudice in caso di riscontro di formalità pregiudizievoli.

6. DISPONE che, in ipotesi di stato di abbandono degli immobili, ovvero in ogni altro caso in cui ne ravvisi la necessità, il medesimo delegato formuli espressa e documentata istanza al Giudice per la disposizione della custodia dei beni, e resti in attesa dei provvedimenti necessari; in caso di immobile condotto in locazione, il Delegato dovrà farne espressa menzione nell'avviso di vendita.

7. DISPONE a carico delle parti, il pagamento della somma di € 1.500,00 a titolo di fondo spese, da versarsi - entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza - a mezzo bonifico diretto sul conto corrente che il Professionista Delegato è tenuto ad aprire a nome della procedura e con vincolo all'ordine del Giudice. Inoltre, le parti sono tenute a versare, per ogni tentativo di vendita successivo al primo, la somma di € 1.500,00, su richiesta diretta da parte del Delegato. In caso di omesso versamento dell'acconto, il Delegato ne farà tempestiva segnalazione al Giudice al fine di consentirgli di valutare la sussistenza del concreto interesse alla prosecuzione della procedura. Il Delegato è fin d'ora autorizzato ad utilizzare per gli adempimenti relativi alla vendita le somme esistenti sul c/c bancario intestato alla procedura e versate a qualsiasi titolo.

8. DISPONE che il Professionista Delegato svolga le operazioni relative alla vendita secondo le modalità di seguito specificate.

I. §.1.- Avviso di vendita

a) L'avviso dovrà indicare espressamente che la vendita avviene senza incanto e con **modalità telematica asincrona,** a mente dell'art. 24 del D.M. n. 32/2015.
b) L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al Professionista Delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite il gestore della vendita telematica (d'ora innanzi, semplicemente "Gestore" o "Gestore designato"), come indicato al successivo punto §.4. - lett. a).
c) La data di inizio della vendita telematica sarà individuata nel settimo giorno lavorativo successivo a quello di scadenza della presentazione dell'offerta; si procederà all'apertura e all'esame delle offerte, nonché alle operazioni di gara, con modalità telematiche e tempistiche indicate nella presente ordinanza.
d) Sarà specificato che l'offerta può essere formulata, esclusi tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, solamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda di ciascun lotto di vendita presente sul portale del Gestore designato.
e) Si indicheranno le coordinate (codice IBAN) del conto corrente bancario intestato alla procedura, su cui saranno versate le cauzioni, il saldo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prezzo ed ogni altra somma della procedura, come anche in seguito specificato. Il conto corrente bancario dovrà essere munito del servizio di home banking di sola visibilità, per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme.

f) Per l'identificazione e la descrizione dei beni si farà espresso riferimento alla consulenza tecnica in atti.

g) Il prezzo-base di vendita sarà quello già sopra indicato nel presente provvedimento e così determinato avendo riguardo al valore di mercato stabilito nella consulenza tecnica di stima.

h) Il Delegato dovrà specificare nell'avviso di vendita la presenza o meno di eventuali difformità urbanistico-edilizie dei beni e di eventuali formalità pregiudizievoli sugli stessi (pignoramenti, ipoteche e altri vincoli) e dovrà espressamente precisare che il Giudice, con il decreto di trasferimento del bene all'aggiudicatario, non potrà ordinare la cancellazione, per l'inapplicabilità del disposto di cui all'art. 586 c.p.c., alle vendite di immobili effettuate nell'ambito dello scioglimento di comunione, ferma restando l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 2825 c.c.; in particolare, in caso di presenza di vincoli di assegnazione disposti a tutela di figli minori o figli maggiorenni non economicamente autosufficienti, occorrerà indicare l'esistenza del provvedimento giudiziale, gli estremi dell'eventuale trascrizione, nonché il numero dei figli e la relativa età (senza indicazione di nome, cognome, sesso e altri dati personali).

i) L'ammontare dell'offerta minima ammessa ai sensi dell'art. 571, comma II, c.p.c. dovrà essere specificamente indicato.

j) Si informerà dell'esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.

§.2.- Pubblicità

Il Delegato dovrà curare che sia data pubblica notizia della vendita con le modalità di seguito specificate, avvalendosi o del protocollo d'intesa per i servizi di pubblicità delle vendite giudiziarie stipulato in data 20.05.2019 tra il Tribunale di Bari e RTI Progetto Edicom Bari o di altro Soggetto professionale operante sul mercato, individuato secondo criteri di maggiore efficienza ed economicità.

Della vendita deve darsi pubblica notizia nei modi seguenti:

a) Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". Di tale adempimento è responsabile il Delegato, il quale potrà provvedervi con il supporto tecnico offerto dal soggetto incaricato dei servizi pubblicitari; a tal fine, il condividente che ha agito (ovvero, in ogni caso, uno dei condividenti) effettuerà tempestivamente il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto, oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento), consegnando al Professionista Delegato copia della ricevuta telematica *(RT)* in formato *xml,* attestante il pagamento del contributo, che potrà essere eseguito esclusivamente attraverso uno dei circuiti bancari aderenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'infrastruttura "PagoPA". Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito per causa imputabile ai condividenti, il Delegato ne riferirà immediatamente al Giudice per l'adozione dei provvedimenti conseguenti.

b) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà al Soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale *www.tribunale.bari.it*. La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata, sempre a cura del Soggetto incaricato, almeno 90 giorni prima della data della vendita. Per le responsabilità connesse al trattamento dei dati ai fini della normativa sulla *privacy* ed alla corretta esecuzione degli adempimenti previsti per la pubblicazione sui predetti siti, la società accetterà le richieste di pubblicazione esclusivamente dal Professionista Delegato. Il Professionista avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita al Soggetto incaricato della pubblicità. Il pagamento dovrà essere eseguito dal Professionista Delegato tramite bonifico bancario su conto corrente intestato al Soggetto incaricato. In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il Delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione.

c) Il Soggetto incaricato provvederà, inoltre, a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità: *1)* inserendolo, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della 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 III, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità; *2)* affiggendo 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; *3)* postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile da vendersi (ovvero a mezzo del servizio *Postal target*, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019); *4)* 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.asteannunci.it* e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019.

d) Il Soggetto incaricato darà corso alla pubblicità della vendita nei sensi sopra indicati solo previo pagamento dell'importo dovuto; il Professionista delegato segnalerà al Giudice l'eventuale inadempimento dei condividenti che impedisce l'ulteriore corso della vendita.

e) Il Professionista è tenuto ad accompagnare di persona, o a mezzo di un suo ausiliario, ma senza aggravio di spese, tutti gli interessati all'acquisto ad esaminare l'immobile oggetto della procedura esclusivamente quando la richiesta è stata effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; organizzerà le visite in orari differenziati, adottando tutti gli accorgimenti necessari perché ciascun interessato non venga contattato o identificato dagli altri; fornirà, a richiesta, copia della ordinanza di vendita e della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

perizia, fornendo altresì ogni altro più utile chiarimento e ragguaglio in ordine alle modalità della vendita, alle caratteristiche e consistenza del bene; preciserà, se richiesto, gli eventuali oneri condominiali dei quali l'aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore in forza dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c. (il nome ed il recapito del custode saranno inseriti sul Portale delle Vendite Pubbliche).

§.3.- Offerte di acquisto

a) 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 del Gestore designato al successivo §.4. - lett.a).
b) L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del settimo giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it del Ministero della Giustizia 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.
c) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ossia 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.
d) L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma III, c.p.c., e dovrà contenere quanto previsto dall'art. 12 del D.M. 32/2015, ovverosia:
   - i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
   - 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;
   - 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione che dovrà riportare la causale *"Divisione n. 11006/2020 R.G., lotto uno o lotto due, versamento cauzione"*;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del suddetto 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.

e) Inoltre, quanto all'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, comma II, D.M. n. 32/2015;
- 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 fisica), 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.

f) All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e 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;
- l'eventuale 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 (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

g) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione una somma non inferiore 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, il giorno fissato per la vendita telematica - e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa - dovrà risultare sul conto corrente l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione; 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.

h) L'offerente deve, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge 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, seguendo le istruzioni indicate nel *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"* presente sul sito "pst.giustizia.it".

i) In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato restituirà all'offerente - direttamente e senza ulteriore autorizzazione del Giudice - l'importo versato a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

§.4.- Modalità della vendita telematica asincrona

a) Il gestore designato per la vendita telematica è Aste Giudiziarie inlinea S.p.A.

b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it.

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato sopra indicato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

§.5.- Esame delle offerte

d) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.
e) Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.
f) 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 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.
g) Il giorno della vendita, il Professionista Delegato:
   - verificherà la validità e la 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.
h) 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.

§.6. - Gara e aggiudicazione

a) Le parti possono assistere alla vendita online, la cui data è resa pubblica nelle forme di legge. 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 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.
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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.

d) 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 a 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 comma III c.p.c. (v. art. 591-bis comma III, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al Giudice, 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.

e) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
   - tramite la piattaforma del Gestore designato 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 del Gestore designato 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.

f) 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. 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.. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

g) Laddove la prima vendita vada deserta, il Delegato procederà, senza ritardo e con le medesime modalità, ai successivi tentativi di vendita (esclusivamente senza incanto), senza necessità di ulteriore autorizzazione, ad un prezzo-base ribassato, per il secondo ed il terzo tentativo, di 1/4 rispetto a quello della precedente vendita deserta.

h) Sia in caso di aggiudicazione, che in caso di asta deserta, il Delegato trasmetterà telematicamente alla Cancelleria, entro il giorno lavorativo successivo, escludendo il sabato, l'avviso di vendita e il verbale di vendita.

i) Dopo l'inutile esperimento di 2 tentativi di vendita senza incanto, il Delegato ne farà relazione al Giudice, evidenziando gli eventuali motivi che abbiano negativamente condizionato i tentativi effettuati e richiedendo gli opportuni provvedimenti per l'ulteriore corso delle operazioni delegate.

j) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali, provvederà a tutti gli adempimenti previsti dall'art. 591-bis, comma III, c.p.c., e farà riferimento a quanto previsto dal D.M. 32/2015.

§.7.- Somme di denaro a disposizione della procedura

a) Il Professionista Delegato, ove non vi abbia già provveduto, deve accendere, presso la BNL, agenzia Palazzo di Giustizia Bari, o presso altro Istituto di Credito a sua scelta che pratichi condizioni più favorevoli per la procedura, un conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice, sul quale saranno depositate tutte le somme di denaro, a qualunque titolo incamerate dalla procedura, incluse quelle liquidate volta per volta dal Giudice a titolo di fondo-spese e poste a carico delle parti, salvo rendiconto. Il Delegato invierà tempestivamente alla Cancelleria copia del conto corrente bancario acceso.

b) Il Professionista Delegato è sin d'ora autorizzato:
   - a prelevare dal conto vincolato, senza ulteriore apposita autorizzazione, ma previa specifica dichiarazione inserita nella distinta di prelievo e, comunque, salvo rendiconto, le somme di denaro occorrenti per spese di: pubblicità; comunicazioni; notifiche; diritti; contributi; bolli; imposte e oneri di voltura, trascrizione, cancellazione e registrazione;
   - ad eseguire, direttamente e senza ulteriore autorizzazione apposita del Giudice, la restituzione della cauzione versata dal partecipante alla gara che non sia risultato aggiudicatario del bene, da eseguirsi mediante bonifico sullo stesso conto utilizzato per l'effettuazione di detto versamento.

9.DISPONE che, esaurita la vendita dei beni, il Professionista:

a) predisponga, entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, la minuta del decreto di trasferimento, previa verifica della sussistenza del certificato APE o conseguimento o aggiornamento e, se mancante, con richiesta di redazione a cura di professionista di propria fiducia e con spese a carico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della procedura; unitamente alla minuta del decreto, il Professionista dovrà depositare: *1)* copia del verbale di vendita; *2)* copia della documentazione attestante l'avvenuto pagamento complessivo del prezzo di vendita e quanto separatamente versato dall'aggiudicatario a titolo di fondo spese, assieme all'estratto conto aggiornato del conto intestato alla procedura; *3)* le visure ipotecarie sintetiche per immobile e quelle catastali aggiornate (cioè relative al periodo successivo a quello coperto dalle visure di cui all'art. 567 c.p.c.); *4)* l'istanza di liquidazione del compenso a carico dell'aggiudicatario, indicando l'anticipazione da quest'ultimo versata e il saldo a credito del Professionista o il residuo dovuto in restituzione per il versamento anticipato in eccesso, con contestuale predisposizione del relativo mandato di pagamento a favore dello stesso aggiudicatario (il Delegato richiederà all'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di aggiudicazione, esclusivamente il compenso a suo carico già liquidato dal Giudice e gli altri oneri economici di natura tributaria prevedibili a suo carico, evitando di chiedere somme percentuali rispetto al prezzo di aggiudicazione);

b) proceda all'estinzione del conto corrente vincolato della procedura – ove lo stesso non sia già aperto presso la B.N.L., agenzia Palazzo Giustizia di Bari – e al trasferimento delle somme relative su altro conto corrente, sempre intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice, da accendersi presso la B.N.L., agenzia Palazzo di Giustizia di Bari, depositandone prontamente copia nel fascicolo della procedura;

c) avendo riguardo alle disposizioni di cui all'art. 179-bis disp. att. c.p.c., depositi l'istanza di liquidazione del compenso a carico della procedura (con la documentazione necessaria allegata), completa dell'attestazione di conformità alle linee-guida adottate da questo Ufficio, allegandovi i *files* compilati con l'apposito programma applicativo *Excel* per l'elaborazione delle parcelle dei delegati e custodi, in uso all'Ufficio, rinvenibile sul sito del Tribunale di Bari; l'istanza evidenzierà gli oneri a carico della procedura, le somme spettanti a titolo di compenso per l'attività di Professionista Delegato e quelle per l'attività di custodia (nell'eventualità in cui sia stata disposta con apposito provvedimento del Giudice), le spese soggette ad IVA e quelle non soggette, gli acconti ricevuti e quanto richiesto a titolo di rimborso per le anticipazioni fatte (il decreto di liquidazione dei compensi al Delegato verrà pronunciato dal Giudice in sede di deposito del progetto di divisione, mentre il pagamento effettivo sarà successivamente autorizzato in sede di dichiarazione di esecutività);

d) predisponga il rendiconto delle somme disponibili all'esito della vendita, riportando l'indicazione analitica di tutte le entrate e le uscite, ivi comprese quelle liquidate in suo favore dal Giudice a titolo di compenso e rimborso spese;

e) resti in attesa di ulteriori indicazioni da parte del Giudice in ordine alla predisposizione dei provvedimenti di svincolo delle quote previste dal redigendo progetto di divisione, mediante l'assegnazione ai condividenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(e a chiunque altro sia destinatario di un pagamento) di un termine non superiore a 20 giorni per la comunicazione dei dati occorrenti al versamento in loro favore e delle quietanze;

f) una volta ottenuti dai destinatari dei pagamenti i dati necessari: *1)* depositi telematicamente istanza di emissione mandati di pagamento per ciascun beneficiario, contenente codice fiscale e codice IBAN di ciascuno; *2)* depositi tutti i mandati redatti in unico documento; *3)* all'esito della sua sottoscrizione da parte del Giudice, rediga il rapporto riepilogativo finale di cui al successivo punto VIII, lett. c) nel termine ivi indicato.

10.DISPONE che, in ogni caso, il Professionista Delegato terrà un corretto e tempestivo rapporto di collaborazione e di informazione con l'Ufficio del Giudice, in particolare depositando, ai sensi dell'art. 16 *bis*, co. 9 *sexies*, D.L. n. 179/2012 (convertito con modificazioni nella L. n. 221/2012):

a) un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, entro trenta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, evidenziando già in epigrafe eventuali criticità;

b) rapporti riepilogativi periodici, a cadenza semestrale dal rapporto riepilogativo iniziale, cui allegherà l'estratto aggiornato del conto intestato alla procedura, evidenziando già in epigrafe eventuali criticità;

c) un rapporto riepilogativo finale, successivo agli adempimenti della fase distributiva, da comunicare anche questo alla Cancelleria di questo Ufficio al più tardi entro 45 giorni dalla firma degli ordini di pagamento da parte del Giudice, in cui si darà atto dell'avvenuta distribuzione dell'intero ricavato della procedura e dell'estinzione del conto ad essa intestato o, in mancanza, si indicheranno le eventuali somme residue nonché i soggetti cui esse spettano.

Resta fermo che, per qualunque richiesta di provvedimenti specifici o segnalazione di situazioni che rendano necessaria una valutazione del Giudice, il Delegato dovrà depositare apposita istanza (comunque distinta dal rapporto riepilogativo). Ogni deposito e/o comunicazione deve essere effettuato dal Professionista delegato esclusivamente in modalità telematica.

11.FISSA l'udienza del **7 luglio 2025** per la verifica ed il prosieguo del giudizio, salva la richiesta di anticipazione dell'udienza nell'ipotesi di preventivo fruttuoso esperimento della vendita.

Si comunichi alle parti ed al Professionista delegato.

Bari, lì 11 aprile 2024

Il Giudice Onorario
Avv. Gaetano Grillo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009