

**Avv. Lidia Patella**

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail [lidiapatella1@virgilio.it](mailto:lidiapatella1@virgilio.it)

pec: [avv.lidiapatella@pec.it](mailto:avv.lidiapatella@pec.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**  
**Procedura esecutiva n. 322/2021 R.G.E.**  
**(delega n. 129/2023)**

Il sottoscritto, Avv. Lidia Patella, con studio in Bari, Via Benedetto Cairoli n. 105, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Marina Cavallo, in virtù di ordinanza del 04/04/2023,

**AVVISA**

che dalle **ore 16,00 del giorno 17 ottobre 2024**, per cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica), si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, dei beni sottoindicati siti in Bari (BA), analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Lorenzo Liuzzi. E più precisamente:

**LOTTO UNICO**

- **Appartamento in Bari via Piave n. 143, piano 1, composto di tre vani, ingresso, corridoio, cucina in veranda e bagno.**

**Nel N.C.E.U. del Comune di Bari:**

- **al fg. 112, p.lla 213, sub. 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup.cat. 74 mq, rendita catastale € 424,79, via Piave n. 143, piano 1.**

L'immobile risulta occupato dai debitori.

**Prezzo base: € 90.000,00 (novantamila/00)**

**Offerta min. al 75%: € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00);**

**Rilancio minimo: € 2.500,00 (duemilacinquecento/00).**

**DESCRIZIONE DEI BENI, VINCOLI ED ONERI**

**Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima del 31.10.2022 e successiva integrazione del 18.03.2024 a firma dell'esperto, Ing. Lorenzo Liuzzi, che devono essere consultate dall'offerente e alle quali si fa espresso rinvio e ci si riporta integralmente anche per quanto concerne la provenienza, la ricostruzione analitica del ventennio antecedente il pignoramento dei beni, le formalità, gli oneri, pesi e/o vincoli giuridici, gravami ipotecari e trascrizioni pregiudizievoli.** La relazione di stima del 31.10.2022 e la successiva integrazione del 18.03.2024 possono essere consultate visitando anche il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it), nonché il portale delle vendite pubbliche all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, ovvero presso lo studio del professionista delegato.

**Nella perizia di stima** il Ctu evidenzia che l'appartamento fa parte di un fabbricato costruito nella seconda metà degli anni 50. È sito al piano primo dell'edificio; è composto da ingresso, soggiorno, camera da letto, disimpegno, vano adibito a cameretta, bagno e cucina, precisando che la cucina è ricavata in veranda prospiciente il cortile interno e che il bagno ha un'altezza utile di 2,10 mt circa; inoltre, la cameretta interposta tra il bagno e la camera da letto prospiciente via Piave, è priva di aperture per areazione e luce naturale diretta. L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso del tipo blindato. Gli ambienti risultano rifiniti con infissi esterni dotati di persiane, porte interne in legno, pavimentazioni in gres/ceramica, rivestimenti in ceramica e apparecchi igienico sanitari nel bagno tutti dotati di rubinetteria. La casa NON è dotata di impianto di riscaldamento autonomo né di allaccio alla rete gas. Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo è sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria

**Avv. Lidia Patella**

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail [lidiapatella1@virgilio.it](mailto:lidiapatella1@virgilio.it)

pec: [avv.lidiapatella@pec.it](mailto:avv.lidiapatella@pec.it)

catastale agli atti e l'immobile risulta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

**PROVENIENZA E CONFINI:**

Il predetto immobile è pervenuto ai debitori, in forza di Atto di Compravendita rep.54438 racc.7783 del 15/02/1996 per notaio Scialpi Mario di Bari, registrato a Bari il 01/03/1996 al n.2830/v e trascritto a Bari in data 21/02/1996 ai n.ri5616/4552.

Nella relazione di stima il Ctu precisa che l'unità immobiliare dovrà essere trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'articolo 1117 c.c., nonché come si possiede e si ha diritto di possedere in base all'atto di compravendita del 15/02/1996 e di provenienza del 28/07/1988 notaio Angelo Fiandaca, registrato a Bari il 02/08/1988 al n.9988 e trascritto a Bari il 02/08/1988 al n.26564.

L'immobile confina con via Piave, il cortile interno e con altro appartamento.

**LEGITTIMITA' URBANISTICA E/O SANABILITA' EDILIZIA DEL BENE:**

**Nella perizia di stima del 31.10.2022** il CTU rileva che il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto di stima è stato realizzato a seguito di Licenza di costruzione n.1192 del Comune di Bari del 14/12/1955 per sopraelevazione. Il fabbricato è stato poi oggetto di istanza di sanatoria che risulta aver avuto parere non favorevole in data 12/11/1956, come si evince dalla documentazione ricevuta dal Comune di Bari a seguito all'accesso agli atti. Altre eventuali pratiche edilizie non risultano essere state reperite. Il fabbricato è stato comunque dichiarato abitabile mediante dichiarazione emessa dal Commissario prefettizio del Comune di Bari in data 04/07/1957 prot. n.31282-I-IV, previo collaudo statico del 26/04/1957.

L'appartamento in questione risulta accatastato con planimetria che riporta come data manoscritta 10/06/1957, ovvero antecedente alla data di rilascio del certificato di abitabilità (04/07/1957), mentre la data stampigliata a seguito dell'accesso telematico agli atti catastali risulta 09/07/1957, ovvero successiva alla data di rilascio del certificato di abitabilità (04/07/1957). La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, mentre lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto di cui alla Licenza Edilizia n.1192 del 1955. Il Ctu, pertanto, evidenzia un dubbio interpretativo circa la legittimità dell'esistente in ragione della considerazione che il rilascio del certificato di abitabilità si interpone tra le date riferibili alla planimetria catastale ovvero se la conformazione rappresentata sulla planimetria catastale può ritenersi valida ai fini della legittimità o meno. Nel certificato di abitabilità è precisato che la sopraelevazione dello stabile sito al n.143 di via Piave è costituito dal 1°, 2°, 3° e 4° piano - con due appartamenti per piano ciascuno "di 3 vani, ingresso, cucina e gabinetto con bagno"; descrizione che è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale e non al progetto di cui alla Licenza Edilizia n.1192 del 1955.

**Nella successiva integrazione alla perizia di stima del 18.03.2024** il Ctu scioglie il dubbio interpretativo concludendo come segue:

*“Premesso che:*

- *Il fabbricato a cui appartiene l'immobile oggetto della procedura esecutiva è stato realizzato ante 1967 a seguito di Licenza di costruzione n.1192 del 14/12/1955 per sopraelevazione dello stabile esistente;*
- *Il fabbricato è stato collaudato staticamente in data 26/04/1957;*

**Avv. Lidia Patella**

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail [lidiapatella1@virgilio.it](mailto:lidiapatella1@virgilio.it)

pec: [avv.lidiapatella@pec.it](mailto:avv.lidiapatella@pec.it)

- *L'appartamento in questione risulta essere stato accatastato con planimetria del 10/06/1957;*
  - *Il fabbricato è stato dichiarato abitabile mediante dichiarazione emessa dal Commissario prefettizio del Comune di Bari in data 04/07/1957 prot. n.31282-I-IV;*
  - *La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, mentre lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto di cui alla Licenza Edilizia n.1192 del 1955;*
  - *L'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. stabilisce che: "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."*
  - *La dichiarazione di abitabilità innanzi richiamata si riferisce alla sopraelevazione dello stabile sito al n.143 di via Piave costituito dal 1°, 2°, 3° e 4° piano - con due appartamenti per piano ciascuno "di 3 vani, ingresso, cucina e gabinetto con bagno" – descrizione che è conforme allo stato attuale dell'immobile e alla planimetria catastale del 10/06/1957, previo collaudo statico del 26/04/1957;*
  - *La suddetta dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata ai sensi dell'art.221 del REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 - Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie - ivi richiamato e vigente all'epoca;*
  - *L'art.221 di cui innanzi così recita: "Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità."*
- Tutto ciò premesso,*
- *lo scrivente ha ritenuto gli elementi su descritti considerarsi validi ai fini della legittimità dell'immobile, pur con le cautele del caso, come riferito nella stessa relazione del 31/10/2022.*
  - *Sulla base tuttavia delle circostanze e considerazioni innanzi esposte lo scrivente ha proposto interpello allo sportello unico per l'edilizia del Comune di Bari con nota del 06/12/2023, allegando i documenti citati e già depositati con la perizia di stima del 31/10/2022.*
  - *Il Sue in data 19/01/2024 ha espresso il proprio parere richiamando il medesimo art.9-bis del DPR 380/2001 e ribadendo che "lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro*

**Avv. Lidia Patella**

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail [lidiapatella1@virgilio.it](mailto:lidiapatella1@virgilio.it)

pec: [avv.lidiapatella@pec.it](mailto:avv.lidiapatella@pec.it)

*atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali non rappresentando lo stesso un elenco completo, prescrittivo ed esaustivo" e dichiarando in conclusione che "l'attestazione della legittimità dello stato dei luoghi, nelle fattispecie succitate di impossibilità al reperimento del titolo originario, debba scaturire all'esito di una complessa, circostanziata ed articolata verifica, giustificata attraverso tutta la documentazione necessaria allo scopo, pur nella consapevolezza che la stessa non può costituire "titolo di legittimità" ma ha la finalità di asseverare lo stato legittimo in assenza dello stesso."*

*Nel caso in esame dunque, considerato quanto sopra, lo scrivente ritiene che il collaudo statico del 26/04/1957, l'accatastamento del 10/06/1957 e la successiva dichiarazione di abitabilità del 04/07/1957 concessa ai sensi dell'art.221 del REGIO DECRETO 27 luglio 1934 n.1265, costituiscono elementi circostanziati ed appropriati per asseverare lo stato legittimo dello stabile ed in particolare dell'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva."*

#### **ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:**

Il CTU rileva che sussiste sostanziale regolarità catastale, essendo l'immobile esistente conforme alla planimetria catastale.

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Per quanto attiene agli oneri condominiali si riferisce che, dalle informazioni acquisite, gli stessi ammontano a circa € 500,00/anno.

#### **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 dell'immobile di cui al Lotto Unico. Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente anche sul portale [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno 10 ottobre 2024**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 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 avere 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

**Avv. Lidia Patella**

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail [lidiapatella1@virgilio.it](mailto:lidiapatella1@virgilio.it)

pec: [avv.lidiapatella@pec.it](mailto:avv.lidiapatella@pec.it)

cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona 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., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

**L'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- 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 da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "proc. Esec. Imm. R.g.e. n. 322/2021 Trib. Bari", IBAN : IT 17 K 01005 04199 000000007714 acceso presso la B.N.L. S.p.A. - Palazzo di Giustizia di Bari;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 322/2021 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**Avv. Lidia Patella**

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail [lidiapatella1@virgilio.it](mailto:lidiapatella1@virgilio.it)

pec: [avv.lidiapatella@pec.it](mailto:avv.lidiapatella@pec.it)

- 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 perizia di stima, della successiva integrazione e dei relativi allegati.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), 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 non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque 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, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 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](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante

**Avv. Lidia Patella**

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail [lidiapatella1@virgilio.it](mailto:lidiapatella1@virgilio.it)

pec: [avv.lidiapatella@pec.it](mailto:avv.lidiapatella@pec.it)

bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

## **2. Modalità della vendita telematica asincrona:**

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

## **3. Esame delle offerte:**

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

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

## **4. Gara e aggiudicazione:**

- a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della **data di inizio fissata per il giorno 17 ottobre 2024 ore 16,00 e di scadenza fissata per il 24 ottobre 2024 ore 16,00**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

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

- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto 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 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) 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.

**Avv. Lidia Patella**

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail [lidiapatella1@virgilio.it](mailto:lidiapatella1@virgilio.it)

pec: [avv.lidiapatella@pec.it](mailto:avv.lidiapatella@pec.it)

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, allorché, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

- tramite la piattaforma [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

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

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo** mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi escludendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale). **E' esclusa la possibilità di rateizzare il prezzo.** Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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 in conformità alla liquidazione effettuata dal Giudice delle esecuzioni e preventivamente determinabile attraverso il



**Avv. Lidia Patella**

Via Benedetto Cairoli n. 105 – 70122 BARI

Tel./Fax (080)9020209

e-mail [lidiapatella1@virgilio.it](mailto:lidiapatella1@virgilio.it)

pec: [avv.lidiapatella@pec.it](mailto:avv.lidiapatella@pec.it)

foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di cui sarà ordinata la cancellazione a carico della procedura con il decreto di trasferimento. Salvo eventuali e successive disposizioni legislative e disposizioni del Tribunale di Bari, le spese e i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento degli immobili, nonché i soli compensi relativi all'espletamento delle formalità di cancellazione di vincoli pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà versare i relativi importi, così come comunicati forfettariamente dal Professionista delegato, salvo conguaglio, contestualmente al versamento del saldo-prezzo. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

### **INFORMAZIONI**

E' possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per l'attività di vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie, contattando il gestore della vendita presso la sede in Faenza (RA) alla via Galileo Galilei n. 6 (tel. 0546/1915197 operativo con orario dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00 dal lunedì al venerdì – indirizzo email: [info@abilio.com](mailto:info@abilio.com)), tramite il Professionista delegato alla vendita, Avv. Lidia Patella (tel. 080/9020209 - cell 3385438094 - email [lidiapatella1@virgilio.it](mailto:lidiapatella1@virgilio.it)), nonché sul sito [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)

Le visite agli immobili pignorati potranno essere prenotate esclusivamente mediante richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 09 luglio 2024

**Avv. Lidia Patella**