

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Fabio Marzano, iscritto all'Ordine degli avvocati di Bari, delegato per le operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari nella procedura di espropriazione immobiliare n. 368/2021 R.G.E.

AVVISA CHE

a suo ministero, il giorno **12 FEBBRAIO 2025** a partire dalle **ore 16,00**, e sino alle ore **16,00** del giorno **19 FEBBRAIO 2025**, si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dell'immobile di seguito indicato e analiticamente descritto nella relazione di stima del 30.09.2022 a firma dell'esperto arch. Michele Vulpi, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà 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:

LOTTO 1

Quota 1/1 del diritto di proprietà di locale al piano terra nell'androne di un fabbricato di vecchissima costruzione sito in Bari alla via Giovan Battista Trevisani n. 277.

Il fabbricato è composto da piano terra, primo piano, secondo piano, oltre lastrico solare. Tra il piano terra ed il primo piano vi è un piano ammezzato e tra il primo piano ed il secondo piano vi è un parziale piano ammezzato.

Il bene costituente il lotto n. 1 ha forma trapezoidale ea ad esso si si accede da una porta posta a sinistra di chi percorre l'androne per salire le scale. La porta è del tipo blindato. Vi è un unico ambiente e a destra per chi entra nel locale, vi è un piccolo bagno. L'altezza interna è di m 2,00. La superficie commerciale è di 11,09 mq.

Il bene è così censito nel Catasto fabbricati del Comune di Bari:

Foglio 95, Particella 195, Sub 2, Zona Censuaria 2, Categoria A/5, Classe 6, Consistenza 1 vani, Superficie catastale totale 12 mq, Rendita Euro 77,47, Indirizzo Via Giovan Battista Trevisani n. 277, piano T

Prezzo base del lotto uno: Euro 7.700,00 (settemilasettecento/00).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 5.775,00 (cinquemilasettecentosettantacinque/00) (pari al 75% del prezzo base).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 500,00 (cinquecento/00).

Dalla documentazione in atti risulta che:

- alla data del sopralluogo del CTU (08.03.2022) l'immobile risultava nel possesso dell'usufruttuario esecutato;

- il bene si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione;

- circa la conformità edilizia, a pag. 11 della perizia si legge testualmente quanto segue: “Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un bagno con doccia. Si segnala che la dotazione del bagno comunque non permette di conservare la destinazione residenziale perché l'altezza interna (m 2,00) non permetterà in alcun caso di ottenere l'Agibilità, residenziale come commerciale. Deve quindi essere contestualmente comunicato il Cambio di Destinazione d'Uso senza oneri, da Residenziale a Deposito senza stazionamento continuativo di lavoratori.

Regolarizzabili mediante: CILA Tardiva o CILA per Accertamento di Conformità

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un tramezzo con creazione di un bagno con doccia. Le opere, non comunicate alla Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari, vanno comunque sanate con CILA Tardiva e, a parere dello scrivente, va contestualmente comunicato il Cambio di Destinazione d'Uso senza oneri, da Residenziale a Deposito senza stazionamento continuativo di lavoratori.

CILA Tardiva - Diritti Comunali: € 85,00

Prestazioni professionali per CILA Tardiva, compresi Oneri di legge: € 350,00

Oneri Totali: € 435,00”;

- la piena proprietà del bene era pervenuta all'attuale usufruttuario esecutato in virtù di atto notarile di compravendita del 14.05.2003, trascritto a Bari il 16.05.2003 ai n.ri. 22041/15713. Successivamente, con verbale di conciliazione traslativo dell'11.11.2019 n. 34 di repertorio emesso dal tribunale di Ba e trascritto a Bari il 12.12.2019 ai n.ri 56150/4082, è stata trasferita la sola nuda proprietà ad altro debitore esecutato con conservazione in capo al venditore dell'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento;

- sul cespite è stata trascritta, in data 4.10.2018, ai nn. 43444/31289, la domanda giudiziale di accertamento di simulazione atti del 1.10.2018 n. 13582 rep.

LOTTO 2

Quota 1/1 del diritto di proprietà di unità immobiliare di 3 vani e accessori al piano primo sull'ammezzato (piano secondo per il Catasto Fabbricati) in un fabbricato di vecchissima costruzione sito in Bari alla Via Giovan Battista Trevisani n. 277.

Il fabbricato è composto da piano terra, primo piano, secondo piano, oltre lastrico solare. Tra il piano terra ed il primo piano vi è un piano ammezzato e tra il primo piano ed il secondo piano vi è un parziale piano ammezzato.

Il bene costituente il lotto n. 2 ha due porte blindate sul pianerottolo, alla destra e di fronte per chi sale; la prima a destra salendo è chiusa dietro un pannello di cartongesso. E' presente un ingresso con soffitto piano ad h. circa m 2,30; entrando, a sinistra vi è un piccolo bagno con doccia, con soffitto piano ad h. circa m 2,30; di fronte troviamo una camera con volta a padiglione con affaccio all'interno, a destra la camera a nord con affaccio su via Trevisani. Sempre a destra troviamo un piccolo corridoio con soffitto piano h m 2,40 che disimpegna la camera a sud su via Trevisani ed un piccolo bagno. Entrambi gli ambienti su via Trevisani hanno volte a padiglione e h max in chiave m 4,45. Nella camera a sud su via Trevisani vi è un soppalco che occupa l'intera camera (non autorizzato e non sanabile); sotto il soppalco l'altezza è di 2,10 m, mentre sul soppalco l'altezza massima è di 2,20 m e lo spessore del soppalco 0,15 m. Al di sotto del soppalco vi è un tramezzo in cartongesso con ampia vetrata ad ante scorrevoli che divide la camera ricavandone un ampio guardaroba. Da ciascuna delle due camere su Via Trevisani si accede sui due balconi. Completano la consistenza dell'appartamento due stanzini con accessi autonomi posti al piano ammezzato tra il primo ed il secondo piano a cui si accede dal vano scala. La superficie commerciale è di 75,78 mq.

Il bene è così censito nel Catasto fabbricati del Comune di Bari:

Foglio 95, Particella 195, Sub 4, Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 71 mq, Rendita Euro 440,28, Indirizzo Via Giovan Battista Trevisani n. 277, piano 2

Prezzo base del lotto due: Euro 67.250,00 (sessantasettemiladuecentocinquanta/00).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 50.437,50 (cinquantamilaquattrocentotrentasette/50) (pari al 75% del prezzo base).

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad Euro 2.000,00 (duemila/00).

Dalla documentazione in atti risulta che:

- alla data del sopralluogo del CTU (08.03.2022) l'immobile risultava nel possesso dell'usufruttuaria e della nuda proprietaria esecutate;
- il bene si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione;
- circa la conformità edilizia, a pag. 20 della perizia si legge testualmente quanto segue: *“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ristrutturazione non denunciata. Realizzazione soppalco.*

Regolarizzabili mediante: CILA Tardiva per Variazione Distribuzione Interna.

Descrizione delle opere da sanare: 1) Manutenzione Straordinaria con Ridistribuzione Funzionale e dei servizi - non risultano comunicate le Opere Interne di rifacimento dei servizi, di realizzazione dell'angolo cottura nel vano alla strada a nord e di creazione con tramezzo di cabina armadio nel vano

alla strada a sud. 2) deve essere attuata la demolizione di soppalco che copre l'intera superficie del vano alla strada a sud perché non autorizzato e perché ha una superficie eccedente quanto permesso dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Diritti comunali CILA tardiva: € 85,00

Sanzione per mancata CILA per Manutenzione Straordinaria: € 1.000,00

Prestazioni professionali redazione CILA Tardiva compresi oneri di legge - si stima: € 1.500,00

Demolizione soppalco e scala metallica non sanabili.: € 20.000,00

Oneri Totali: € 22.585,00”.

- la piena proprietà del bene era pervenuta all'attuale usufruttuario esecutato del lotto n. 1 in virtù di atto notarile di compravendita del 14.05.2003, trascritto a Bari il 16.05.2003 ai n.ri. 22041/15713. Successivamente, con verbale di conciliazione traslativo dell'11.11.2019 n. 34 di repertorio emesso dal tribunale di Ba e trascritto a Bari il 12.12.2019 ai n.ri 56150/4082, è stata trasferita la nuda proprietà ad una debitrice esecutata e l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento ad altra debitrice esecutata.

- sul cespite è stata trascritta, in data 4.10.2018, ai nn. 43444/31289, la domanda giudiziale di accertamento di simulazione atti del 1.10.2018 n. 13582 rep.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, tranne il debitore e i soggetti per legge non ammessi alla vendita, possono presentare offerta per l'acquisto del lotto sopraindicato.

Le offerte dovranno essere presentate 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 all'indirizzo web www.gorealbid.it.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e, quindi, entro le ore **12,00 del 05 FEBBRAIO 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 sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta

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

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 c.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;

- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (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;
- 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 368/2021 R.G.E., lotto _____, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità 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 ("*PROC. ESEC. IMMOB. N. 368/2021 RGE*"), acceso presso la BNL S.p.A. ed avente il seguente IBAN: IT65Q0100504199000000009028.

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.

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

Soggetti e piattaforma.

Il Gestore designato per la vendita telematica è GOBID.IT

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.gorealbid.it.

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 sarà effettuato tramite il portale www.gorealbid.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore sopra specificato 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.

Nel giorno prefissato il Professionista Delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando 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.

Gara e aggiudicazione.

- a) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, 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. 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.
- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.
- e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui

in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione *ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c.* (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

- tramite la piattaforma prima indicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.gorealbid.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 includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale). E' esclusa qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I. L'immobile è posto in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trova, e con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. 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. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

II. In ogni caso ove occorra l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 40 sesto comma della Legge n. 47/1985, richiedendo a sua cura e spese eventuali concessioni edilizie in sanatoria, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

III. Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali – ricorrendone i presupposti *ex lege*, e limitatamente ai soli pignoramenti e ipoteche - sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura, esclusi gli onorari, che sono a carico dell'aggiudicatario. Se occupati dal debitore, o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

IV. La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia tecnica estimativa a firma dell'esperto, agli atti della procedura, che potranno essere visionati presso l'indicato studio professionale.

V. Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio o nel luogo da lui indicato.

PUBBLICITA'

Della presente vendita sarà data pubblica notizia nei seguenti modi:

- almeno novanta giorni prima della data della vendita, mediante inserimento del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica determinata "*portale delle vendite pubbliche*" e sul sito web *www.tribunale.bari.it*;

- almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita, mediante: 1) inserimento del presente avviso, per una volta sola, su quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c.; 2) affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile (solo se diverso da Bari); 3) postalizzazione dell'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio Postal Target, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019); 4) inserimento a mezzo internet del presente avviso 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).

Bari, 31.10.2024

Avv. Fabio Marzano

