

**TRIBUNALE DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 450/2023**

Il sottoscritto Avv. Luigi Coppola, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Attollino del 27.09.2024,

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., che il giorno **1 aprile 2025** a partire dalle **ore 16.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e dei festivi) quindi sino alle **ore 16.00 dell'8 aprile 2025** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona tramite la piattaforma Abilio S.p.A. sul portale <https://www.venditegiudiziarieitalia.it> dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione di stima in atti del 30.05.2024 redatta dall'Arch. Rossella Fiorentino che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la consistenza degli immobili e l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, fermo restando quanto riportato di seguito:

**LOTTO UNICO**

formato da

***Bene n. 1: Piena proprietà dell'abitazione al terzo piano di un fabbricato residenziale in condominio ubicato in abitato di Bitritto (BA), con accesso pedonale dal civico 57 di via XXIV Maggio; Censita nel NCEU del comune di Bitritto (Bari) al fg. 12, particella 1671, subalterno 7, categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, totale 87 mq., totale escluse aree scoperte 77 mq.; rendita 383,47 €. Via XXIV Maggio n. 57, piano 3.***

L'immobile è occupato dal debitore.

***Bene n. 2: Piena proprietà del box auto e retrostante comunicante cantinola al piano interrato del fabbricato di cui è parte il bene n.1, con accesso pedonale dal civico 57 di via XXIV Maggio ed accesso carrabile dalla rampa condominiale in via fratelli Cervi n. 3/A, per complessivi 21 mq. di superficie commerciale. Censito nel NCEU del comune di Bitritto (Bari) al fg. 12, particella 1671, subalterno 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq., totale 21 mq.; rendita 46,12 €. Via XXIV Maggio n. 57; via Fratelli Cervi n. 3/A, piano S1.***

L'immobile è occupato da terzi con contratto non opponibile alla procedura.

Il fabbricato di cui i cespiti staggiti fanno parte è stato realizzato in virtù di P.d.C. N. 09/2008 rilasciato in data 21.10.2008 dal Comune di Bitritto, su istanza presentata per la demolizione di fabbricato preesistente e la costruzione di un nuovo edificio per civile abitazione sul lotto edificabile posto in Bitritto alla via XXIV Maggio n. 59; P.d.C. n. 28/2009, in variante del P.d.C. 09/2009, rilasciato in data 25.08.2009. La comunicazione di fine lavori è datata 29.09.2009,

assunta al n. 15006 di protocollo comunale. L'attestazione di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01 prot.n. 15030/2009 è stata rilasciata in data 06.04.2010. Gli immobili in vendita ricadono in zona omogenea di completamento B1 ai sensi del vigente PRGC adottato con DCC n. 17/2001, approvato con precisazioni e modifiche con la DGR n. 1508 del 02.11.2005; approvato definitivamente con DGR n. 1983 del 20.12.2006. Dal 22.02.2024, con DCC n. 1 è stato adottato il PUG.

La planimetria catastale del bene immobile n. 1 è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione dell'effettivo minore spessore del muro di tompagno del vano cucina rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

La regolarizzazione catastale potrà essere eseguita a seguito della regolarizzazione di natura edilizia, secondo normativa vigente.

Risulta presentata DIA ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/01, assunta al n. 694 di protocollo comunale in data 17.01.2014, per la realizzazione di tettoia in legno sul terrazzino esposto ad ovest e la trasformazione della finestra del bagno in porta-finestra.

Dalla presa visione della suddetta pratica emerge che in risposta alla richiesta di proroga dei termini di efficacia della stessa, presentata in data 06.02.2017 ed assunta al protocollo comunale con il n. 2163, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, con nota prot. n. 2400 del 09.02.2017, comunicava l'insussistenza dei termini indicati all'art. 30, co. 3, del D.L. 69/2013 ed invitava alla presentazione di una nuova SCIA per il prosieguo dei lavori. L'ulteriore documento utile per definire lo stato delle cose è la nota del Responsabile del Servizio Urbanistica del 24.09.2018, prot. n. 15680 di richiesta di chiarimenti in merito alla "SCIA" n. 694 del 17.01.2014, i cui termini sono scaduti in data 17.01.2017 e rispetto alla quale, dalla verifica d'ufficio eseguita, risultano non pervenute: la comunicazione di fine lavori ed il certificato di collaudo statico. Nel fascicolo della suddetta pratica non è stata rinvenuta alcuna risposta di chiarimento, per la quale venivano concessi 10 giorni. Stante quanto precede emerge che, presso l'abitazione la tettoia sul terrazzo ovest e la trasformazione della finestra in porta finestra rappresentano attualmente difformità di natura edilizia, sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01. In conclusione, dal confronto tra gli elaborati allegati al PdC in variante dell'originario PdC rilasciato per la costruzione del fabbricato emergono le seguenti difformità:

A.- Variazioni distributive interne: consistenti nella riduzione di consistenza del bagno, a favore della realizzazione di un piccolo ripostiglio, con conseguente maggiore superficie destinata al relativo spazio di disimpegno.

B.- Variazioni di spessore della muratura di tompagno sul prospetto est, in corrispondenza del vano cucina: consistente nel taglio di detta muratura.

C.- Variazione dei prospetti ovest e sud: consistente nella mancata realizzazione della finestra sul prospetto ovest e trasformazione di finestra in porta finestra sul prospetto sud.

D.- Realizzazione di tettoia di legno di 10 mq.: la mancata definizione della pratica edilizia presentata dal debitore nel 2014 comporta la necessità di regolarizzazione tecnico-amministrativa della stessa.

**Bene n. 2:** Piena proprietà del box auto e retrostante comunicante cantinola al piano interrato del fabbricato di cui è parte il bene n.1, con accesso pedonale dal civico 57 di via XXIV Maggio ed accesso carrabile dalla rampa condominiale in via fratelli Cervi n. 3/A, per complessivi 21 mq di superficie commerciale.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. La mancata rappresentazione grafica della porta di ingresso alla cantinola dal corridoio condominiale non rappresenta una difformità che richiede l'introduzione di planimetria aggiornata, non comportando detta variazione una modifica nella consistenza dei vani e, dunque della rendita, come da disposizioni della circolare n. 2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio.

Dal confronto tra gli elaborati allegati al PdC in variante dell'originario PdC rilasciato per la costruzione del fabbricato emergono le seguenti difformità:

E.- realizzazione della porta nella tramezzatura che divide la cantinola dal corridoio condominiale.

Il debitore esecutato non è in regola con il pagamento delle rate condominiali.

Per altri dati e per ogni ulteriore informazione circa la consistenza, la regolarità urbanistica ed edilizia, degli immobili sopra descritti si fa riferimento alla perizia di stima dell'Arch. Rossella Fiorentino depositata presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari di Bari agli atti del processo esecutivo il 30.05.2024, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica del bene e lo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, ivi compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso.

**Prezzo a base d'asta: € 131.244,00**

**Offerta minima: € 98.433,00**

**Rilancio minimo (in caso di gara): € 5.000,00**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto, personalmente o per persona da nominare a mezzo di procuratore legale.

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 Abilio S.p.A..

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 nell'avviso di vendita telematica, ossia **entro le ore 12,00 del 25 marzo 2025** 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 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 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. 26.02.2015;
- 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;
- 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. 450/2023 R.G.E., lotto unico, 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 acceso presso la BNL - Filiale Tribunale di Bari, **IBAN: IT98P010050419900000009332**.

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale <https://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 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 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.

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) 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 **dalle ore 16,00 del 1 aprile 2025 sino alle ore 16,00 dell'8 aprile 2025**. 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 Professionista 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 Professionista 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 <https://www.venditegiudiziarieitalia.it> sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore, nonché al Professionista 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 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 acceso presso la BNL - Filiale Tribunale di Bari, **IBAN: IT98P010050419900000009332**, 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). Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Professionista 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 Professionista Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 1) La vendita avviene in un unico lotto, nello stato di fatto e di diritto eventualmente locativo in cui il bene si trova, anche in relazione alla legge n. 46/1985 e ad D.P.R. 380/2001, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, frutti, oneri, servitù attive e passive derivanti dallo stato dei luoghi e con i proporzionali diritti e oneri di condominio; la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 2) L'immobile pignorato viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta); eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto l'indicazione delle metrature del compendio pignorato contenute nel presente avviso e nella relazione di stima hanno valore meramente indicativo; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
- 3) La presente vendita forzata non è soggetta alle norme che regolano la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici o quelli derivanti da eventuali necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti (si precisa che non viene garantita la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza), spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a nessun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
- 4) L'aggiudicatario degli immobili potrà, ricorrendone i presupposti e nei casi e termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 40, comma sesto, della legge n. 47 del 28.02.1985 e

46, comma quinto del DPR n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il tutto senza alcun onere e responsabilità per la presente procedura.

5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, sua registrazione, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario, così come gli oneri concessori dovuti per l'eventuale sanatoria edilizia.

6) Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che i beni sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, ad eccezione degli onorari del professionista delegato per gli incombeni successivi alla vendita, che sono posti a carico dell'aggiudicatario. Tutti i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà versare i relativi importi, così come comunicati forfettariamente dal professionista delegato, salvo conguaglio (entro il termine e secondo le modalità indicate in precedenza). Nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio dei beni, per l'eventualità che risultino occupati dal debitore o da eventuali terzi senza titolo.

7) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

8) Per le spese condominiali arretrate e non pagate, si applica l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, secondo il quale *"chi subentra nei diritti di un condomino, è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

9) Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio, sito in Bari al Viale Vito Vittorio Lenoci n. 6.

10) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale della relazione di stima e dei suoi allegati, nonché dell'ordinanza di vendita e del relativo avviso che potranno essere consultati sui siti indicati nel presente avviso, ovvero presso lo studio del Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico, tel. 080/5941969 - 320/3540229, ove potranno essere richieste ulteriori informazioni sulla vendita.

11) Per tutto quanto non specificamente previsto dal presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge. Infine, il sottoscritto Professionista Delegato

#### **RENDE NOTO**

che, in virtù dell'accordo intervenuto tra l'ABI e il Tribunale di Bari Sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta potranno richiedere mutui ipotecari, tenendo presente che:

- a) il mutuo sarà erogabile fino a concorrenza del 70-80% del valore dell'immobile, a tassi e condizioni stabilite da ciascuno degli istituti di credito aderenti all'accordo,
- b) l'elenco aggiornato degli Istituti di credito è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari – Pubblicità legale – Mutui.

## **PUBBLICITA'**

Almeno 90 giorni prima della data della vendita, il professionista delegato provvederà ad inserire l'avviso di vendita sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*".

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, in base a quanto previsto dal protocollo di intesa sottoscritto il 20.05.2019 con il Tribunale di Bari e dalla Circolare dei Giudici dell'Esecuzione del 24.07.2019, a cura della società Gruppo Edicom Spa, presente presso il Tribunale di Bari, II piano (tel. 080/5722975) almeno 90 giorni prima della data della vendita, sul sito ufficiale del Tribunale di Bari [www.tribunale.bari.giustizia.it](http://www.tribunale.bari.giustizia.it), sul sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it), sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sui relativi siti collegati.

La società Gruppo Edicom Spa 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), su un quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, 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 staggito a mezzo del servizio *Postal Target*.

Il lotto posto in vendita potrà essere visitato dal lunedì al venerdì, previa prenotazione attraverso l'apposita scheda presente sul sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ovvero previo appuntamento telefonico al numero 080/5941969 - 320/3540229, con il sottoscritto professionista, da concordare con congruo anticipo.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Professionista delegato o contattare il *back office* della società Gruppo Edicom Spa, presente al II piano del Tribunale di Bari, o consultare i siti internet prima indicati.

Bari, 3 dicembre 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Luigi Coppola