

Avv. Dorotea D'Amico
C. so Italia n. 19/c – 70123 – Bari
Tel./fax 0805739678 – Cell. 3393074528
p.e.c.: damico.dorotea@avvocatibari.legalmail.it

TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare n. 566/2017 R.G.

G.E. Dott. Marisa Attollino

Il sottoscritto Avv. Dorotea D'Amico, C.F. DMCDRT77S70D508D p.e.c. damico.dorotea@avvocatibari.legalmail.it, tel/fax 080/5739678, con studio in Bari al Corso Italia n. 19/c, professionista delegato per le operazioni di vendita in virtù di ordinanza di delega del Giudice Dott. Marisa Attollino del 23.5.2023,

AVVISA

che dalle ore 15:30 del giorno **14 marzo 2025** sino alle ore 15:30 del giorno **21 marzo 2025** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.venditegiudiziarieitalia.it, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Stefano Dal Sasso del 13.1.2023, e successiva integrazione del 15.5.2024, documento allegato al fascicolo d'ufficio, che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili di seguito descritti:

LOTTO 1

Piena proprietà dell'immobile ubicato in Bitonto (Ba) alla Via Michele Carbone n. 43, piano 2, contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 49, particella 444, sub. 10 categoria C/2, classe 8, consistenza 26 mq., superficie catastale totale 36 mq, rendita catastale euro 85,94 e piena proprietà dell'immobile sito in Bitonto con accesso da Via Michele Carbone n. 41, 45 e 47, piano S1- T- 1, contraddistinto in catasto fabbricati, al foglio 49, particella 444, subalterno 11, categoria A/10, classe 2, consistenza 24 vani, superficie catastale totale 681 mq, rendita catastale euro 7.560,93.

Pertanto il lotto si configura come aggregazione di due subalterni (sub. 10 e 11, p.lla 444, fg. 49) afferenti al medesimo fabbricato. Si tratta di un fabbricato le cui origini sono databili attorno al 1300-1400, che si sviluppa su cinque livelli: un piccolo vano interrato, un piano seminterrato, due piani fuori terra, oltre ad un lastrico solare da cui emerge il torrino vano scale cui risulta addossato un volume (più ampio rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 10).

Regolarità urbanistica - catastale: il CTU attesta che trattasi di fabbricati realizzati prima della Legge Quadro Urbanistica ovvero la L. n. 1150/42, pubblicata sull'allora Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942, entrata in vigore al 31 ottobre 1942, e dunque non sottoposti all'obbligo di licenza edilizia; l'immobile era originariamente costituito da 10 subalterni. Il perito ha riscontrato l'esistenza di **interventi di ristrutturazione, e di adeguamento tecnico funzionale** risalenti con ogni probabilità agli anni 1997-1998, ma non

Avv. Dorotea D'Amico
C. so Italia n. 19/c – 70123 – Bari
Tel./fax 0805739678 – Cell. 3393074528
p.e.c.: damico.dorotea@avvocatibari.legalmail.it

sono state rinvenute pratiche edilizie presso gli archivi Comunali afferenti al presente lotto oggetto di vendita, in quanto smarrite; tali interventi sarebbero regolarizzati catastalmente solo in data 01/07/2015, attraverso variazione in sanatoria per opere realizzate in passato.

L'immobile era originariamente costituito da 10 subalterni. Il subalterno 10 (che ha mantenuto l'originaria denominazione catastale) è stato costituito in data 12/10/1996 a seguito di sopraelevazione dei subb. 8 e 9 ("Variazione del 12/10/1996 in atti dal 12/10/1996 unità edificate in sopraelevazione afferenti a 49/444/8 49/444/9 (n. B00043.1/1996)" e corrisponde al deposito posto al secondo piano del fabbricato realizzato in adiacenza al torrino vano scale, ma con esso non direttamente comunicante (cfr. fig. 1 del supplemento di perizia). In merito a quest'ultimo è possibile affermare, senza ombra di dubbio, che la sua realizzazione non giustificata da alcun titolo abilitativo è da ritenere non autorizzata, non sanabile (perché in contrasto con le N.T.A. del vigente P.R.G., in quanto si configura come intervento di ampliamento realizzato "in assenza di piano urbanistico secondario esteso all'intero Centro Storico o a parti di esso") e pertanto da destinare a demolizione.

Per quanto riguarda invece il volume destinato a deposito, realizzato in adiacenza al vano scale, rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 10, presentata in data 12/10/1996, relativa a sopraelevazione dei subb. 8 e 9, non è possibile accertare con univocità la sua legittimità. Il CTU ritiene cautelativamente che anche il deposito realizzato in copertura possa essere ritenuto, fino a prova contraria (rinvenimento delle pratiche smarrite), non autorizzato, non sanabile (perché in contrasto con le N.T.A. del vigente P.R.G., in quanto si configura come intervento di sopraelevazione realizzato "in assenza di piano urbanistico secondario esteso all'intero Centro Storico o a parti di esso") e pertanto da destinare a demolizione. Il subalterno 9 ha subito una variazione catastale nel 17/02/1997 avente ad oggetto "Ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. D00496.1/1997)".

In data 01/07/2015 i subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 sono stati oggetto di "fusione, ristrutturazione e variazione di destinazione, da abitazione a ufficio", dando origine al sub. 11, corrispondente ai piani seminterrato, terra e primo piano.

L'intervento in sintesi si configura come intervento di restauro e risanamento conservativo, con accorpamento di più unità abitative (poste al piano interrato, seminterrato, piano terra e piano primo) e conseguente cambio di destinazione da residenziale a terziario-direzionale in zona omogenea A.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" il rilascio di permesso di sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, in quanto titolo di natura onerosa. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Applicando il costo di costruzione unitario, in misura doppia, alla superficie complessiva si ottiene l'oblazione per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria: $165,52 \text{ €/mq} \times 2 \times 562,20 \text{ mq} = \text{€ } 187.102,48$.

Avv. Dorotea D'Amico
C. so Italia n. 19/c – 70123 – Bari
Tel./fax 0805739678 – Cell. 3393074528
p.e.c.: damico.dorotea@avvocatibari.legalmail.it

Come sopra detto le opere da demolire coincidono con il volume insistente sul lastrico solare, in adiacenza al torrino vano scale: l'originario deposito, di forma pressoché quadrata, con la sua appendice, di forma triangolare; il costo per la demolizione ammonta a **€. 11.049,46** escluso IVA.

A seguito della demolizione delle opere insistenti sul lastrico solare del fabbricato di cui al Lotto 1 andrà effettuato un aggiornamento della planimetria catastale del sub 10, p.lla 444, fg. 49. Il costo per la regolarizzazione catastale viene stimato in **€. 400,00**.

A seguito dell'eventuale rilascio del permesso in sanatoria (agibilità urbanistica), per il lotto 1, sarà necessario attestare l'agibilità delle opere (agibilità sanitaria) attraverso la presentazione di "Segnalazione certificata di agibilità" al comune di Bitonto il cui costo è di Euro **5.000,00**.

Si segnala che sono state effettuate le dovute decurtazioni dal prezzo finale di stima originariamente attribuito nell'elaborato peritale del 13.1.2023.

Prezzo base d'asta	€. 625.000,00
Offerta minima	€. 468.750,00
Rilancio minimo	€. 10.000,00

LOTTO 2

Piena proprietà dell'immobile sito in Bitonto (Ba) alla Via Michele Carbone n. 1, 46 e 48, piano S1 – T, in catasto fabbricati al foglio 49, particella 536, sub. 14, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 157 mq, rendita catastale euro in data 25/06/2015, i subalterni 1, 2, 3, 4, 11 sono stati oggetto di "fusione, ristrutturazione e variazione di destinazione, da abitazione a ufficio", dando origine al sub. 14, corrispondente ai piani seminterrato, terra e primo piano.

Regolarità urbanistico – catastale: l'intervento di fusione delle cinque unità abitative, ha infatti assicurato la funzionalità dell'organismo edilizio nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentendo destinazione d'uso con essi compatibile, attraverso il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio nonché attraverso l'inserimento di elementi accessori richiesti dalle esigenze dell'uso, quali la scala interna posta in prospicenza dell'ingresso, di collegamento tra il piano terra e i locali seminterrati. Anche in assenza di un titolo abilitativo, tale ultimo intervento, può essere considerato compatibile con le N.T.A. del P.R.G. vigente sia al momento della realizzazione dello stesso (nel '97/'98, epoca in cui sono stati verosimilmente effettuati i lavori, era già vigente l'attuale P.R.G.), sia al momento della presentazione della domanda – cosiddetta "doppia conformità" – e, pertanto sanato.

L'intervento in sintesi si configura come intervento di restauro e risanamento conservativo, con accorpamento di più unità abitative e conseguente cambio di destinazione da residenziale a terziario-direzionale in zona omogenea A.

L'intervento sarebbe dovuto essere subordinato a permesso di costruire. Ai sensi del comma 2 dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" il rilascio di permesso di sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, in quanto

titolo di natura onerosa. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Applicando il costo di costruzione unitario, in misura doppia, alla superficie complessiva si ottiene l'oblazione per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria: $165,52 \text{ €/mq} \times 2 \times 114,43 \text{ mq} = \text{€. 37.881,57}$; a seguito dell'eventuale rilascio del permesso in sanatoria (agibilità urbanistica), per il lotto 2, sarà necessario attestare l'agibilità delle opere (agibilità sanitaria) attraverso la presentazione di "Segnalazione certificata di agibilità" al comune di Bitonto il cui costo è di Euro **3.000,00**. Si segnala che sono state effettuate le dovute decurtazioni dal prezzo finale di stima originariamente attribuito nell'elaborato peritale del 13.1.2023.

Prezzo base d'asta	€. 80.000,00
Offerta minima	€. 60.000,00
Rilancio minimo	€. 2.000,00

LOTTO 3

Piena proprietà dell'immobile sito in Bitonto (Ba) alla Via Domenico Cimarosa n. 15, al piano primo, contraddistinto in catasto fabbricati del Comune di Bitonto (Ba) al foglio 49, particella 439, sub. 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 54 mq., rendita catastale euro 101,23. Consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra, con accesso esclusivo e diretto da una piccola corte disposta lungo via Domenico Cimarosa attraverso una scala angolare in pietra di 5 alzate.

Regolarità urbanistico-catastale: il fabbricato è stato realizzato prima della Legge Quadro Urbanistica ovvero la L. n. 1150/42, pubblicata sull'allora Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942, entrata in vigore al 31 ottobre 1942, e dunque non era sottoposto all'obbligo di licenza edilizia.

La planimetria di impianto appare coerente allo stato dei luoghi rilevato a meno di un piccolo bagno realizzato in un angolo del vano di ingresso. La regolarizzazione della difformità rilevata implica la presentazione di una pratica in sanatoria con il versamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro, ai sensi del comma 5, dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001. Per la regolarizzazione catastale occorrono circa 200,00.

Prezzo base d'asta	€. 16.000,00
Offerta minima	€. 12.000,00
Rilancio minimo	€. 1.000,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare. Le offerte di acquisto potranno 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 "www.venditegiudiziarieitalia.it".

Avv. Dorotea D'Amico
C. so Italia n. 19/c – 70123 – Bari
Tel./fax 0805739678 – Cell. 3393074528
p.e.c.: damico.dorotea@avvocatibari.legalmail.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 nell'avviso di vendita telematica, ossia entro le ore 12:00 del 7 marzo 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 Ministro 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).

L'offerente **prima** di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 566/2017 – Tribunale di Bari, IBAN: IT 44 L 01005 04199 000000006524, acceso presso la B.N.L. Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "Proc. esec. imm. n. R.g. 566/2017, numero del lotto, versamento cauzione"; l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (14 marzo 2025 ore 15:30) e in un **congruo termine** anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato al giudizio (secondo la tempistica sopra detta), l'offerta sarà inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in **modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

CONTENUTO DELL' OFFERTA

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

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.I., residenza, domicilio del soggetto offerente (l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.);
- b) 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;
- c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- d) se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite pec per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- e) 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;
- f) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto 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;
- g) l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; nell' ipotesi in cui l'avvocato si aggiudichi il lotto per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando procura speciale notarile, rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà inoltre 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 (dati catastali);
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;

Avv. Dorotea D'Amico
C. so Italia n. 19/c – 70123 – Bari
Tel./fax 0805739678 – Cell. 3393074528
p.e.c.: damico.dorotea@avvocatibari.legalmail.it

- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicata, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).

E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

- 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 "Procedura esecutiva n. 566/2017 R.G., numero del lotto, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella 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, dei relativi allegati e di eventuali integrazioni di perizia.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

- la copia del documento di identità in corso di validità e la copia del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 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;

Avv. Dorotea D'Amico
C. so Italia n. 19/c – 70123 – Bari
Tel./fax 0805739678 – Cell. 3393074528
p.e.c.: damico.dorotea@avvocatibari.legalmail.it

- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta è fatta a mezzo di mandatario ex art. 579 comma 2 c.p.c., deve essere allegata la copia per immagine della procura speciale notarile 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.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale www.venditegiudiziarieitalia.it

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito 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.

Nel giorno prefissato il professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati 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 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.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Gara ed aggiudicazione

- a) le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge;

Avv. Dorotea D'Amico
C. so Italia n. 19/c – 70123 – Bari
Tel./fax 0805739678 – Cell. 3393074528
p.e.c.: damico.dorotea@avvocatibari.legalmail.it

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 nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta 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 fissata per il 14 marzo 2025 alle ore 15:30** e di **scadenza fissata per il 21 marzo 2025 ore 15:30**.

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 c. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli art. 588 – 589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti tramite la piattaforma della vendita telematica.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo – base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c. d. prezzo minimo), il professionista Delegato, ex art. 591 bis, comma 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 caso a deliberare sull'istanza di assegnazione ex art. 590 e 591 comma 3 c.p.c. (v. art. 591 – bis co. 3 n. 7). Il delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., 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 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 www.venditegiudiziarieitalia.it; 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

Avv. Dorotea D'Amico
C. so Italia n. 19/c – 70123 – Bari
Tel./fax 0805739678 – Cell. 3393074528
p.e.c.: damico.dorotea@avvocatibari.legalmail.it

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; in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. L'importo degli oneri tributari sarà comunicato dal professionista delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione, ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo del prezzo. L'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato in conformità alla liquidazione eseguita dal giudice dell'esecuzione e preventivamente determinabile utilizzando il prospetto excel di calcolo del compenso adottato dal Tribunale di Bari e consultabile sul sito del internet del medesimo Tribunale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, di cui sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Le spese relative alla cancellazione delle formalità tutte gravanti sull'immobile di cui al presente avviso sono a carico della procedura.

A tal proposito si specifica che su tutti i lotti vi è trascrizione di domanda revocatoria ex art. 66 legge fallimentare e art. 2901 c.c, effettuata in data 29 luglio 2021 ai nn. 38438/28526 non opponibile alla procedura. Gli oneri fiscali (imposta di registro e trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale, IVA se dovuta in alternativa all'imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico dell'aggiudicatario. Per le spese condominiali arretrate e non pagate, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile, secondo cui "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".

Ad aggiudicazione compiuta, laddove l'immobile non sia stato già liberato e l'aggiudicatario intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento del Giudice, con l'avvertenza che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile.

Gli immobili descritti nel presente avviso verranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e al d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le inerenti pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Avv. Dorotea D'Amico
C. so Italia n. 19/c – 70123 – Bari
Tel./fax 0805739678 – Cell. 3393074528
p.e.c.: damico.dorotea@avvocatibari.legalmail.it

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali non pagati dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti non conoscibili 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 del bene.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima con eventuali integrazioni.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norme di legge.

PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
a cura della società Efi Edicom Finance s.r.l.:
- almeno 90 giorni prima della data della vendita sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it;
- almeno 45 giorni prima della data, per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 comma 3 c.p.c.;
- attraverso il servizio di Postal Target con l'invio dell'estratto di vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;
- attraverso l'affissione di n. 30 manifesti nel Comune ove è situato l'immobile, ove diverso dal capoluogo; l'avviso di vendita inoltre verrà inserito sul sito internet www.asteannunci.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita o consultando gli anzidetti siti web, oppure, previo appuntamento, direttamente dal sottoscritto Professionista Delegato presso lo studio in Bari, al Corso Italia n. 19/c (tel. fax 080.5739678 – Cellulare:339/3074528).

Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "prenota visita immobile" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

Infine, il sottoscritto Avv. Dorotea D'Amico

RENDE NOTO

che è intervenuta tra l'ABI ed il Tribunale di Bari, sezione esecuzioni immobiliari, una convenzione in virtù della quale i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari, tenendo presente che: il mutuo sarà erogabile per un importo fino ad un massimo del

Avv. Dorotea D'Amico
C. so Italia n. 19/c – 70123 – Bari
Tel./fax 0805739678 – Cell. 3393074528
p.e.c.: damico.dorotea@avvocatibari.legalmail.it

70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni stabilite da ciascuno degli Istituti di Credito aderenti all'accordo, il cui elenco è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari –Pubblicità Legale – Mutui. Per acquisire informazioni più dettagliate, i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito ivi indicati. Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rinvia alle norme di legge in vigore.

Bari, 26 settembre 2024

Avv. Dorotea D'Amico