

**Studio Legale  
Avv. Maria Santa Attolico**

*C.so V. Emanuele, 27 – 70010 Adelfia (Ba) – Tel e Fax. 080.4591414 C.F. TTL MSN 57S65  
A0550 – P.iva 03652570726 e- mail: mattolico@tiscali*

**TRIBUNALE DI BARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
AVVISO DI VENDITA  
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 533/2018 R.G.E  
Giudice: dr.ssa Marina Cavallo**

Il sottoscritto Avv. Maria Santa Attolico, con studio in Adelfia (Ba) alla via Vittorio Emanuele civico 27, iscritta all'Ordine degli Avvocati del foro di Bari professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita come da ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 30/05/2023, visti gli artt. 559 – 569 - 591 bis c.p.c., 179 ter disp.att. c.p.c.

**AVVISA**

che a suo ministero **il giorno 14 giugno 2024** a partire dalle **ore 10.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e dei giorni festivi) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, del bene sotto indicato e analiticamente descritto nella relazione redatta dall'ing. Domenico Petrelli depositata telematicamente in data 01/04/2019 allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di immobile indipendente composto da piano terra, piano primo (piano ammezzato), piano secondo e piano terzo con terrazzo di pertinenza esclusiva sito nel Comune di Adelfia (BA) in via J.F. Kennedy n. 46 censito in Catasto nel N.C.E.U. del Comune di Adelfia al foglio 14 particella 409 subalterno 11- superficie catastale totale 151 mq (escluso le aree scoperte 143 mq) , categoria A/4 classe 4 vani 7 , rendita Euro 433,82. L'accesso unico all'immobile è possibile da via J. F. Kennedy civico 46, posta all'interno del contesto costruito della città di Adelfia. Dall'ingresso a sinistra si accede alla zona giorno, ove è presente un camino. Dalla zona soggiorno si accede ad un servizio igienico, rifinito in ogni sua parte e con presenza di fenomeni di condensa o macchie di umidità. Dal lato opposto è presente una botola posta a soffitto. Tale botola consente l'accesso ad un vano ammezzato ad uso ripostiglio e catastalmente individuato come piano primo. La superficie netta del soggiorno descritto è di 29 mq, mentre il wc ha superficie pari a 3,84 mq. L'immobile è interamente voltato con altezza massima netta interna pari a 397 cm. L'accesso al piano superiore (piano secondo in catasto) è possibile tramite una scala interna. Il secondo piano è composto da due camere da letto, la prima matrimoniale con wc in camera e la seconda singola. Il disimpegno è ridotto e ha superficie pari a 7 mq. La camera da letto matrimoniale presenta delle macchie di umidità agli angoli del soffitto, in corrispondenza della muratura di confine. L'accesso al bagno avviene con porta scorrevole in legno. Dalla camera da letto si accede ad un balcone con affaccio su via Kennedy. La superficie netta è pari a 17 mq. La camera da letto non presenta difetti o vizi. La superficie netta è pari a 7.84 mq, dimensioni minime per una camera da letto singola. Il vano ha ventilazione naturale da una finestra di modeste dimensioni. Il piano ha altezza netta interna pari a 397 cm. Nella zona disimpegno è presente una scala a chiocciola che consente di accedere all'ultimo piano, adibito a cucina. Il vano ha altezza netta interna pari a 255 cm e superficie netta pari a 17 mq il cui soffitto presenta delle notevoli problematiche dovute a fenomeni infiltrativi estesi. È presente una finestra di oltre 170 cm di larghezza. L'accesso al terrazzo avviene mediante tre scalini e una porta di accesso. Il terrazzo è interamente pavimentato e si presenta in mediocri condizioni. La tinteggiatura bianca esterna presenta chiari segni di incuria e mancanza di manutenzione, sono presenti fessurazioni e macchie di umidità diffuse. Sono presenti rigonfiamenti evidenti intorno alle pareti. È inoltre presente un locale tecnico di modeste dimensioni, dove è presente la caldaia che serve l'intero immobile. Il parapetto è in

pietra. È stata realizzata senza alcun titolo abilitativo una tettoia, la quale dovrà essere rimossa in ogni sua parte.

### **Confini**

L'unità immobiliare nella sua attuale consistenza complessiva ovvero identificata come particella n.409 del foglio n.14 confina a nord con la particella n.975 a sud è presente la pubblica via (via J. F. Kennedy) , a ovest con la particella n.407 e a est con la particella n.418.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e fognario risultano funzionanti e l'impianto termico è alimentato da caldaia a gas con radiatori posti su parete interna. Gli stessi radiatori sono in ghisa. Gli infissi sono in alluminio, non sono infissi ad alto risparmio energetico. Il perito estimatore ha redatto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) trasmesso in data 27 marzo 2019, poiché l'immobile ne era sprovvisto.

### **Conformità catastale ed urbanistica**

L'immobile è stato realizzato prima del 1942, così come si evince dalla tipologia tecnica e costruttiva dello stesso immobile. Infatti via Kennedy è la via che delimita l'ex zona omogenea "A centro storico" dalla ex zona omogenea "B1- residenziale". In atto è stato dichiarato l'immobile realizzato antecedentemente al primo settembre 1967. L'unità immobiliare è all'interno della maglia tipizzata nel PUG (Piano Urbanistico Generale) come CUCC ovvero Contesto Urbano di Consolidamento, ex zona omogenea B1. Tale tipizzazione è accuratamente normata all'interno delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUG come descritto negli articoli 28.1.3 e 30.3, entrambi allegati alla perizia di stima. Sono stati presentati di seguito i seguenti titoli abilitativi:

a) D.I.A. prot. n. 9313 del 05/06/2003;

b) Collaudo e conformità prot. n. 7756 del 20/06/2005 con dichiarazione di fine lavori del 27/05/2005. In merito all'abitazione sono state riscontrate delle difformità a piano terra e piano secondo (in catasto terzo). A piano terra:

- Differente misurazione di porta interna tra vano soggiorno e vano cucina di piano terra e vano cucina non realizzato a piano terra ma all'ultimo piano

A piano secondo: - Cucina realizzata in vano non abitabile con altezza interna inferiore a 270 cm - Differente posizionamento della scala e della porta di accesso al terrazzo ad uso esclusivo - Differente posizionamento e dimensione del vano finestra posto a prospetto

Inoltre, è stata realizzata una tettoia, sul terrazzo all'ultimo piano, con struttura in legno e copertura con travi di legno e tegole. Tale manufatto non è stato oggetto di alcuna autorizzazione o comunicazione agli enti preposti. A mente della perizia di stima tale manufatto non è sanabile, poiché non è stata presentata alcuna richiesta di autorizzazione presso l'Ufficio Tecnico di Adelfia e presso l'Ufficio Edilizia Sismica della Città Metropolitana di Bari.

Affinchè sia regolarizzata la situazione urbanistica e catastale è necessario presentare pratica edilizia al S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Adelfia con Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 per demolizione di opere abusive e successivo ripristino dello stato dei luoghi e sanatoria di opere interne e di variazione di prospetto al terzo piano, dove è stata ampliata una finestra. Tale titolo è necessario presentarlo a firma della committenza e di un tecnico abilitato alla professione con relazione tecnica asseverata. La sanzione amministrativa dovuta alla richiesta di accertamento di conformità è pari a almeno € 516,00, e comunque calcolata dalla Pubblica Amministrazione in sede di istruttoria sull'aumento del valore venale dell'immobile così come previsto dal comma 4 dell'art.37 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 "4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro , stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio." Il tutto firmato e asseverato da un professionista abilitato e dal committente. Alla luce di quanto scritto, è necessario pertanto considerare l'immobile

non agibile ed è necessario prevedere una Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 comma d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 19 legge 7 agosto 1990, n.241) per ottenere una nuova agibilità dell'unità immobiliare.

Per la sanatoria dell'unità abitativa, il perito estimatore ha previsto l'esborso delle somme di seguito indicate con importi complessivi di sanzioni pari a:

- € 516,00 sanzione amministrativa minima
  - € 110,00 diritti di segreteria
  - € 50,00 costo variazione catastale per immobile ad uso residenziale
  - € 50,00 diritti di segreteria
  - € 1.597,43 (oltre iva come per legge) computo metrico estimativo degli interventi di ripristino dello stato di fatto autorizzato relativo all'ultimo piano con demolizione delle opere non sanabili e ripristino dello stato di fatto con Prezziario Regione Puglia Opere Pubbliche anno 2017
  - € 3.000,00 (oltre cassa e iva come per legge) compenso professionale per tecnico incaricato delle pratiche di demolizione delle opere abusive, sanatoria di opere interne e esterne con Accertamento di conformità, variazione catastale e SCA (Scia di agibilità).
- Il tutto come meglio specificato nella perizia di stima ed allegati depositati dal perito estimatore ing. Domenico Petrelli.

***Tali adempimenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario (quantificate in complessivi a € 5.323,43, oltre iva e cassa, di spese da sostenere) essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.***

#### **Stato di possesso dell'immobile**

L'unità immobiliare oggetto di stima è, ad oggi, occupata dalla parte esecutata.

**Prezzo base ribassato €. 49.500,00** (euro quarantanovemilacinquecento virgola zero zero);

**offerta minima €. 37.125,00** (euro trentasettemilacentovecinque virgola zero zero)

**rilancio minimo in caso di eventuale gara €. 2.000,00** (euro duemila virgola zero zero).

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

– Offerte di acquisto. Ognuno, tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato. 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 [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it). La offerta comprensiva dei documenti dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo antecedente quello fissato per l'avvio della vendita ovvero entro le ore 12.00 del giorno 07 giugno 2024, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). La 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.

La 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 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).

La 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 partita IVA, 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.p.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 od 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 o 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 c.p.c.

**In ogni caso l'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
  - il numero o ogni altro dato indicativo del lotto;
  - l'indicazione del referente della procedura (il Delegato alla vendita);
  - la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con la dichiarazione espressa di aver preso visione della relazione di stima;
  - l'indicazione del prezzo offerto, con la precisazione che – a pena di inammissibilità dell'offerta – l'offerta minima non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
  - il tempo ed il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, con la precisazione che il termine per il versamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, spese e diritti conseguenti alla vendita, non potrà essere superiore a centoventi giorni: in mancanza di indicazione di tale ultimo termine, si intende che esso è di centoventi giorni dall'aggiudicazione;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
  - la sottoscrizione dell'offerente.
  - l'importo versato a titolo di cauzione con causale "Procedura esecutiva immobiliare 533/2018 RGE versamento cauzione lotto n. .... (in caso di presenza di più lotti posti in vendita specificare il numero del lotto)" da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato a "Proc. Esec. Imm. N. 533/2018", IBAN **IBAN IT75X010050419900000008091** acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro agenzia Palazzo di Giustizia Bari;
  - la data, l'ora e il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati.
- All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
  - documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti 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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva 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 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 venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

Ferme restando le modalità ed 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 ed 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 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>.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo sarà restituito dal delegante all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

## **2. MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

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

## **3. ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.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 nell'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli offerenti, avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

## **4. GARA ED 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 anche in caso di mancata presentazione 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. 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 (esclusi giorni festivi sabato e domenica) a far data dal 14 giugno 2024 dalle ore 10.00 fino alle ore 10.00 del giorno 21 giugno. 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 siano 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 sulla istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591 bis co.3 n.7). Il sottoscritto Delegato si asterrà dalla 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 trascorso il limite temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata 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.gobidreal.it](http://www.gobidreal.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 o mediante uno o più assegni circolari intestati 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 salve le ulteriori conseguenze di cui al secondo comma dello stesso articolo 587 c.p.c.

***E' esclusa ogni possibilità di rateizzazione del prezzo.***

## **5. CONDIZIONI RELATIVE ALLA VENDITA**

a) Il predetto immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche eventualmente locativo, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, e diritto. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno, pertanto, dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

b) 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 dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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.

c) Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese relative alla cancellazione della formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura ed eccezione degli onorari del professionista delegato per gli incombeni successivi alla vendita, che sono a carico dell'aggiudicatario. **Tutti i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione dei vincoli pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.** Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio.

d) **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento e sua registrazione, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto, etc...) sarà a carico dell'aggiudicatario. L'importo degli oneri tributari e dei compensi di cui al punto 3 che precede sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione e lo stesso dovrà essere versato nello stesso termine del saldo del prezzo.**

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

E' possibile ricevere maggiori informazioni per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica e per il supporto alla presentazione della domanda di partecipazione

e) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, ambedue agli atti della procedura e che potranno essere consultate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.

f) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art.571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del delegato in Adelfia via Vittorio Emanuele n.27, dove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione nei giorni di mercoledì e venerdì dalle ore 17.00 alle ore 19.00, previo appuntamento telefonico (tel.080-4591414 – 347/3335518).

g) Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

## **6. PUBBLICITA'**

**La pubblicità verrà eseguita in conformità alla circolare del 25/07/2019 emessa dai Giudici della Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari che richiama il protocollo di intesa sottoscritto in data 20/05/2019 con la società Edicom per la gestione della pubblicità legale obbligatoria.**

Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". Di tale adempimento è responsabile il professionista delegato. Almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), l'avviso sarà inserito, per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co.3, cpc, a cura di soggetto professionale operante sul mercato, che, al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità, provvederà anche alla redazione dell'estratto per la pubblicità e alle seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; b) invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Della presente vendita sarà inoltre data pubblica notizia almeno 90 giorni prima della data

della vendita stessa sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) sul sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it) e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) a cura di soggetto professionale operante sul mercato.

Per ogni informazione gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del professionista delegato tel. 080/4591414 o consultare il sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

**Adelfia 20 febbraio 2024**

Il Professionista delegato  
Avvocato Maria Santa Attolico