

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. 350/2022 R.G.
G.E. Dott. Chiara Cutolo

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. Chiara Cutolo del 22.11.2023,

AVVISA

che dalle ore 15:30 del giorno **14 giugno 2024** sino alle ore 15:30 del giorno **21 giugno 2024** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.doauction.it, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Anna Mesto Ursini del 12.3.2023, e successiva integrazione del 25.10.2023, 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 UNO

Bene 1: piena proprietà dell'appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato. All'immobile si accede dal corpo scala e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale; il bene è composto di tre vani, accessori e due aree scoperte pertinenziali identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1072 sub. 3 graffata alle particelle 1096 – 608, Categoria A/2, Cl.3, Cons. 5,5 vani, Rendita € 653,32.

Regolarità edilizia: la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile. I titoli abilitativi sono: concessione edilizia n.117/82 - Prat. n. 117 Anno 1982, rilasciata dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 19/08/1982 per nuova costruzione per abitazioni in via Fermi e via Armellini; concessione edilizia n. 50/83 - Prat. n. 50 Anno 1983, rilasciata dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 2/06/1983 per sopraelevazione piano attico e variante alla Concessione Edilizia n. 117/82; concessione edilizia n. 57/84, rilasciata dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 25/05/1984 per variante alla Concessione Edilizia n.117/82; permesso di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 10/03/1987.

Difformità catastali: non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi, in particolare, rispetto alla **planimetria catastale**: l'altezza rilevata è pari a metri 2,80, anziché metri 2,90; non è presente il varco di comunicazione tra il cortile posteriore e il vialetto adiacente, costituente il Bene n. 2 del presente lotto; rispetto alla **planimetria di progetto approvata** con Concessione Edilizia n. 57/84: l'ambiente soggiorno è direttamente collegato con l'ingresso, non essendo presente nell'ingresso il vano ripostiglio; vi è la realizzazione di apertura di comunicazione tra l'ambiente soggiorno e la cucina, dotata di una vetrata a

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

tutt'altezza, l'ampliamento dell'apertura di comunicazione tra la cucina e l'ingresso, realizzata su quasi tutta la lunghezza della parete e dotata di una vetrata composta da ante apribili e da un pannello fisso; l'eliminazione della parete di divisione tra la stanza indicata L 1 dell'elaborato grafico e il corridoio; - realizzazione di varco di comunicazione tra il cortile posteriore e il vialetto adiacente costituente il Bene n. 2 del presente lotto.

Le variazioni rilevate sono varianti distributive interne che non incidono sui parametri di progetto approvato e pertanto possono essere sanate con l'applicazione dell'Art. 6 bis, c. 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i.; sarà quindi necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica dell'appartamento, presso l'amministrazione comunale competente e successivamente provvedere alla relativa variazione catastale.

Bene 2: trattasi di area urbana asservita all'edificio sito in Triggiano (BA) tra le via Enrico Fermi e la via G. Armellini, in catasto fabbricati al Fg. 15, Part. 609 Categoria F/1, l'area è utilizzata come vialetto di accesso al cortile del Bene n. 1 del presente lotto ed ad altra unità estranea alla presente procedura.

Il suolo ha superficie catastale pari a mq 70,00, è in posizione prospiciente la via G. Armellini con accesso dalla predetta via tramite una rampa carrabile (foto 35). Si è riscontrata una sostanziale corrispondenza planimetrica/dimensionale tra lo stato dei luoghi e il Bene, come rappresentato nella planimetria catastale. Si considera l'area una pertinenza esclusiva accessoria del Bene n. 1.

Stato di occupazione: l'immobile è oggetto di contratto di locazione non opponibile alla procedura esecutiva e di contratto di sublocazione.

Prezzo base d'asta	€. 124.598,08
Offerta minima	€. 93.448,56
Rilancio minimo	€. 3.000,00

LOTTO 3

Piena proprietà dell'appartamento ad uso ufficio, sito al piano primo dell'edificio ubicato alla via Santi Cirillo e Metodio in Bari nel complesso denominato "Victoria 2000", con ingresso al civico 5 della predetta via. All'immobile si accede dal corpo scala A, ubicato al piano pilotis, e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale; l'appartamento è composto da cinque vani e accessori. E' vano accessorio del bene, di pertinenza esclusiva, una cantinola, ubicata al secondo piano interrato, con accesso dalla rampa carrabile al civico 5bis, oppure dal portone adiacente al civico 5D del piano pilotis; dal corpo scala si perviene al piano e percorrendo il primo corridoio a sinistra e il secondo corridoio a destra si giunge all'unità immobiliare, che è l'ultimo locale individuato col numero 40. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1021, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A/10, Cl.3, Cons. 7,5 vani, rendita cat. € 3.582,92. Stato di occupazione: l'immobile è oggetto di contratto di locazione non opponibile alla procedura esecutiva e di contratto di sublocazione.

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 sottoscritto delegato precisa ciascun condomino ha diritto ad utilizzare un posto auto, interno o esterno, come stabilito da assemblee condominiali e anche, con una cadenza triennale, ha diritto ad usufruire di un secondo posto a rotazione tra quelli disponibili, internamente od esternamente (nello specifico si è stabilito che gli uffici hanno diritto, in maniera prioritaria, ad occupare un posto nelle aree comuni esterne). Tale area destinata a posto auto è una pertinenza esclusiva accessoria non comunicante, a servizio dell'unità immobiliare.

Non vi è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per i seguenti motivi: realizzazione di un vano di ingresso (foto 57); diversa ubicazione e conformazione del vano ripostiglio in adiacenza al primo ambiente ufficio (foto 60 e 61); realizzazione di un unico ambiente, cui si accede direttamente dall'ingresso (foto 58 - 59 -62); eliminazione del vano ripostiglio in adiacenza al disimpegno con accorpamento della relativa superficie all'ambiente denominato Ufficio 3 (foto 69); realizzazione di un unico bagno privo di antibagno (foto 66); divisione dell'ufficio affacciantesi al prospetto posteriore in due ambienti tra loro comunicanti, di cui uno privo di affaccio (foto 71 e 72).

Poiché tali discordanze sono rilevabili anche rispetto alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio, autorizzazione n. 10522 del 18-09-1982, si dovrà procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle predette variazioni passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Provinciale – Territorio - servizi catastali.

Si precisa che contestualmente si effettuerà anche la variazione toponomastica del bene poiché la denominazione della via è Santi Cirillo e Metodio anziché piazzale Mater Ecclesiae.

REGOLARITA' EDILIZIA

I titoli abilitativi sono i seguenti:

- Licenza edilizia n. 379 del 29-01-1976;
- Pratica di C. E. relativa al progetto n. 189/97 del 25/05/1979 per variante alla L. E. n. 379 del 29-01-1976 per variante inerente la realizzazione di piano secondo cantinato - Lotto 5 – Poggiofranco - Settore E con allegato grafico timbrato dall'UTC del Comune di Bari in data 11/09/1979;
- Autorizzazione n. 10522 del 18/09/1982 per variante distributiva al piano primo destinato ad uffici, variante rispetto alla C. E. n. 379/76;
- Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari prot. n. 45720/83/Rip. U.T. del 12/07/1984.

L'edificio cui appartiene il predetto bene è porzione di un complesso edilizio di civili abitazioni, con aree scoperte annesse, costituente il Lotto 5 della Zona E, rientrante nel P.E.E.P. del comprensorio di Poggiofranco, predisposto dal Comune di Bari in attuazione delle Leggi n.162/1967 e n.865/1971. Nel caso di specie il lotto era stato realizzato su di un'area concessa in diritto di proprietà in forza di convenzione stipulata dalla Cooperativa Edilizia Victoria e il

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

Comune di Bari, ai sensi dell'art. 10 della L. 167/1962, modificato dall'art. 35 della L. n. 865/1971, con rogito del notaio Corrado Magarelli Rep. n. 59410, Racc. n. 3475 del 13/01/1976, trascritto a Bari il 24/01/1976 al n. 1742. Nella su citata Convenzione si legge all'Art.11: "Le obbligazioni assunte dalla costituita Cooperativa con la presente convenzione saranno impegnative anche per gli aventi causa e formeranno oggetto di apposita disposizione da inserire nell'atto di trasferimento della proprietà degli alloggi della Cooperativa ai singoli condomini".

In ragione di quanto sopra esposto, alla luce dell'evoluzione legislativa in tema di Edilizia Residenziale convenzionata, è stata presentata dal CTU, alla Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari, richiesta di nulla osta all'alienazione dell'immobile, rispetto all'eventuale presenza di vincoli relativi al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione, ovvero, richiesta del calcolo del corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi massimi di cessione/locazione degli alloggi di edilizia convenzionata, in esecuzione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020, giusta Delibera di G. M. di Bari n. 107 del 24/02/2021.

Il Comune di Bari Ufficio Ripartizione Patrimonio ha quantificato in Euro 7.112,91= la somma da versare per consentire l'eliminazione dei vincoli riportati nella convenzione originaria e relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità immobiliari e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione; la detta cifra comprende anche i costi notarili e di trascrizione dell'atto. Tale importo è stato regolarmente inserito tra le voci di deprezzamento del bene, e sarà a carico dell'aggiudicatario, il quale contestualmente al trasferimento dell'immobile dovrà provvedere a stipulare atto notarile soggetto a trascrizione con il Comune di Bari, ove verrà attestata l'eliminazione dei detti vincoli.

Prezzo base d'asta	€. 266.843,81
Offerta minima	€. 200.132,85
Rilancio minimo	€. 4.000,00

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.doauction.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 giugno 2024, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 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, overossia 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. 350/2022 – Tribunale di Bari, IBAN: IT 83 T 01005 04199 000000007271 acceso presso la B.N.L. Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "Proc. esec. imm. n. 350/2022, numero del lotto, versamento cauzione"; l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (14 giugno 2024 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 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;
- 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;
- 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. 350/2022 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;
- 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

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

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.doauction.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.doauction.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;
- 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

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

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 giugno 2024 alle ore 15:30** e di **scadenza fissata per il 21 giugno 2024 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.doauction.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.doauction.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 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 al giudizio, 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

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

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. 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.

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:

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

- 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., con ufficio in Bari alla Via Roberto da Bari n. 135:
- 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 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, 23 febbraio 2024

Avv. Dorotea D'Amico