

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Fabio Marzano, iscritto all'Ordine degli avvocati di Bari, delegato per le operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari nella procedura di espropriazione immobiliare n. 1149/2013 R.G.E.

AVVISA CHE

a suo ministero, il giorno **15 OTTOBRE 2025** a partire dalle **ore 16,00**, e sino alle **ore 16,00** del giorno **22 OTTOBRE 2025**, si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, degli immobili costituenti il lotto di seguito indicato e analiticamente descritti nella relazione di consulenza tecnica e nella relazione di stima, entrambe a firma dell'Ing. Alessandro Maio, allegate al fascicolo dell'esecuzione, che dovranno essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

BENE A). Abitazione di tipo rurale sita in Santeramo in Colle alla Strada Statale Matera n. 64 composta da tre vani ed accessori in piano terra e da tre vani ed accessori in primo piano, collegati tra loro a mezzo scala interna, in catasto del predetto Comune al foglio 89, particella 37, subalterno 2, piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 7,5 rendita catastale Euro 387,34.

BENE B). Locale al piano terra ad uso deposito di tipo rurale suddiviso in due ambienti di mq. 94 circa con annessa tettoia, costituente pertinenza dell'immobile innanzi descritto sub A) in catasto del Comune di Santeramo in Colle al foglio 89, particella 37, subalterno 3, categoria C/2, classe 3, rendita catastale Euro 179,62.

BENE C). Locale al piano terra esteso mq 18 circa, costituente pertinenza dell'immobile sub A) in catasto del Comune di Santeramo in Colle al foglio 89, particella 37 subalterno 4, categoria C/2, classe 5, rendita catastale Euro 48,34.

Agli immobili innanzi descritti sub A), B), C), si accede dalla circostante attinenza scoperta (censita in catasto come bene comune censibile al foglio 89, particella 37, subalterno 1) estesa circa mq. 2.325.

BENE D). Fondo rustico esteso circa are 58 e centiare 33 in catasto del Comune di Santeramo in Colle al foglio 89, particella 36, qualità pascolo arb., classe 2, R.D. Euro 4,54, R.A. Euro 3,31.

Prezzo base del lotto: 42.605,69 (quarantaduemilaseicentocinque/69).

Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: 31.954,27 (trentunomilanovecentocinquantaquattro/27) (pari al 75% del prezzo base).

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

Dalla CTU in atti risulta che:

- la particella 37 del foglio 89 del Comune di Santeramo in Colle, contenente i cespiti A), B) e C), confina a nord e ad est con la particella 36, ad ovest con fondo di altro proprietario, a sud con la Strada Provinciale 236;
- la particella 36 del foglio 89 del Comune di Santeramo in Colle, contenente il cespite D) confina a nord in parte con la Strada Provinciale 236 ed in parte con altro fondo, ad est e sud con la SP 236, a ovest in parte con la particella 37 ed in parte con altro fondo;
- il locale ad uso deposito (Bene B) è aperto sul lato a est e ha una copertura in cemento/amianto tipo "eternit ondulato" sorretta da un'orditura di travi e travetti in legno. Il locale è diviso in due ambienti da una saracinesca. La parete ad ovest ha due accessi che conducono in due piccoli vani utilizzati come vani tecnici. Nella planimetria catastale non è indicato il setto di separazione di tali due piccoli vani;
- con il locale di cui sopra (Bene B) confina un fabbricato costituito da due vani oltre ad un piccolo WC, un forno esterno ed un camino interno. Sulla planimetria catastale tale fabbricato è indicato come un unico vano deposito;
- su una zona del fondo rustico (Bene D) è stata allestita un'area destinata a poligono di tiro.
- dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santeramo in Colle il 25.2.2014 risulta quanto segue:

"Nel vigente PRG la particella 36 distinta in catasto al foglio di mappa 89, sita in agro di Santeramo in Colle, ricade in zona tipizzata E1 agricola.

Le norme da applicare nella zona E1 sono destinate in prevalenza all'agricoltura, alle foreste, alla caccia; in esse sono ammesse attività industriali connesse con l'agricoltura, con l'allevamento del bestiame, con le industrie estrattive e depositi di carburanti e simili, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Sf (superficie fondiaria): 10.000 mq

Iff (Indice di Fabbricabilità Fondiario): max 0,03 mc/mq cui si aggiungono 0,1 mc/mq (ambedue gli indici vanno applicati all'intera superficie del Lotto) per eventuali costruzioni destinate alla trasformazione dei prodotti agricoli e/o conservazione di prodotti agricoli od annessi di industrie estrattive, o a costruzioni destinate al ricovero degli animali o a allevamento a stabulazione fissa

Hm (altezza massima): 8,00 ml, salvo costruzioni speciali quali serbatoi, sili granari ed in genere tutte quelle per cui un'altezza superiore è indispensabile per la loro funzionalità

Dc (distanza dai confini non stradali): min. 10 ml

Df (distanza tra fabbricati): semisomma delle altezze delle fronti prospicienti

Ds (distanza dalla strada): min. 20 ml, salvo diverse prescrizioni di legge

Con ulteriori prescrizioni che le attività estrattive e quelle zootecniche in genere (ed in particolare quelle a stabulazione fissa) non sono a meno di un chilometro dal limite di PRG di zone C, D o F.

Le costruzioni per il ricovero degli animali, per allevamenti di animali a stabulazione fissa e per depositi di varia natura non possono avere finestre (con o senza infissi) a meno di m. 1,80 dal piano di calpestio.

Nelle zone E1 sono inoltre ammesse (a volume convenzionale zero) serre ed altre strutture precarie per l'agricoltura intensiva o la floricoltura.

Si ammette la residenza solo se connessa all'attività agricola.

Le autodemolizioni sono disciplinate dall'apposita legge regionale.

I depositi di rottami dovranno essere allocati in aree a carattere agricolo, predeterminate dalla Amministrazione Comunale, prive di qualsiasi pregio ambientale.

Le attività produttive consentite nella zona omogenea E1 debbono essere strettamente connesse e correlate alla produzione agricola e/o estrattiva del terreno interessato dall'intervento.

La particella su menzionata ricade:

a) nell'ambito del P.U.T.T. (Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio) approvato con Delibera della Giunta Regionale 15.12.2000, n. 1748, di conseguenza, per gli interventi previsti in tale area, è necessario acquisire i provvedimenti di cui agli artt. 5.01, 5.03 e 5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./p. Puglia;

b) in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico;

Le aree soggette a vincolo idrogeologico sono quelle individuate dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Bari ai sensi del RD 3267/1923.

c) Nell'area in cui sono presenti componenti Geo-Morfo-Idrogeologiche così come definito dal P.U.T.T./p. Puglia e, di conseguenza, per gli interventi previsti in tale area, è necessario rispettare quanto stabilito dall'art. 3.06 delle N.T.A. del P.U.T.T./p. Puglia;

- d) nella zona dichiarata area p.S.I.C. (proposto sito di importanza comunitaria) e Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale) ai sensi del D.P.R. 08/09/1997 n. 357 "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatica", modificato dal D.P.R. 12/03/2003 n. 120;

e) nella zona individuata tra le “aree percorse dal fuoco nell’anno 2010” per le quali, ai sensi dell’art. 10 comma 1 della legge 21 Novembre 2000 n. 353, valgono i seguenti divieti e prescrizioni:

- 1) non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all’incendio per almeno quindici anni;
- 2) è vietata per dieci anni su tali aree, la realizzazione di edifici, nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti edili ed attività produttive;
- 3) in tutti gli atti di compravendita di aree ed immobili situati nelle predette aree, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al punto sub 1), pena la nullità dell’atto stesso.

...La particella su menzionata ricade nella zona in cui sono presenti componenti delle aree protette dei siti naturalistici (ZPS/SIC).

Siti di rilevanza naturalistica (art. 143, comma 1, lettera e, del Codice) consistono nei siti ai sensi della Dir. 79/409/CEE, della Dir. 92/43/CEE di cui all’elenco pubblicato con decreto Ministero dell’Ambiente 30 marzo 2009 e nei siti di valore naturalistico classificati all’interno del progetto Bioitaly come siti di interesse nazionale e regionale per la presenza di flora e fauna di valore conservazioni stico del PPTR ai sensi della normativa specifica vigente.

Essi ricomprendono:

- a) Zone di Protezione Speciale (ZPS) – ai sensi dell’Art. 2 della deliberazione 2.12.1996 del Ministero dell’Ambiente – e “un territorio idoneo per estensione e/o per localizzazione geografica alla conservazione delle specie di uccelli di cui all’allegato 1 della Dir. 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici, tenuto conto della necessità di protezione di queste ultime nella zona geografica marittima e terrestre a cui si applica la direttiva stessa”;
- b) Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone Speciali di Conservazione (ZSC) sono siti che, nella o nelle regioni biogeografiche cui appartengono, contribuiscono in modo significativo a mantenere o a ripristinare un tipo di habitat di cui all’Allegato A o di una specie di cui all’allegato B del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, in uno stato di conservazione soddisfacente e che può, inoltre, contribuire in modo significativo alla coerenza della rete ecologica “Natura 2000” di cui all’art. 3 del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, al fine di mantenere la diversità biologica nella regione biogeografia o nelle regioni biogeografiche in questione.

La particella su menzionata ricade nella zona in cui sono presenti componenti idrologiche.

La particella su menzionata ricade nella zona in cui sono presenti componenti botanico-vegetazionali.

La particella su menzionata costeggia la zona in cui sono presenti componenti dei valori percettivi”;

- con riferimento ai beni A), B) e C), a pag. 25 e 26 della relazione di stima a firma dell’Ing. Alessandro Maio si legge, tra l’altro, quanto segue: *“Dagli annali cartacei del Comune di Santeramo in Colle non è risultata alcuna Licenza Edilizia a nome degli odierni proprietari e dei precedenti dei quali se ne aveva contezza. Pertanto, con riferimento all’Atto di Provenienza (allegato 4) si riporta quanto segue: <<Il Sig..., (parte venditrice), in proprio e nella indicata qualità, da me edotto sulla responsabilità penale cui va incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell’art. 76 del DPR 445/2000, dichiara anche ai sensi dell’Art. 40 della Legge 47/85, che la costruzione degli immobili innanzi descritti alle lettere a), b) e c), è iniziata ed è stata ultimata anteriormente al primo settembre 1967 ed è tuttora conforme alle norme e prescrizioni in materia urbanistica>>. Si rileva che per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967, per le quali era richiesto, ai sensi dell’art. 31 L. n. 1150 /1942, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti interessati possono ottenere il permesso in sanatoria, previo pagamento della somma determinata a titolo di oblazione ex art. 34 L. n. 47/1985.*

Infatti con la sentenza n° 1571, del 15 luglio 2013, il TAR Campania-Salerno ha ribadito che gli interventi realizzati fuori del centro abitato, in un Comune privo di strumento urbanistico di pianificazione e ancora non soggetto a vincolo paesistico, non necessitavano di alcuna licenza o concessione sia per l’aspetto urbanistico-edilizio che per quello paesaggistico. La sentenza rileva che, comunque, anche qualora le opere non siano da considerarsi pienamente conformi, trova applicazione l’art. 31, comma 5, L. n. 47/1985, secondo cui <<per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell’art. 31, comma 1, L. n. 1150 del 1942 e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti interessati conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determinata a norma dell’art. 34 della L. n. 47/1985>>”;

- per la realizzazione del Poligono di tiro non è stata richiesta alcuna autorizzazione presso il Comune di Santeramo in Colle.

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l’acquisto del lotto sopraindicato.

Le offerte dovranno essere presentate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore all’indirizzo web www.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 per l'inizio delle operazioni di vendita e, quindi, entro **le ore 12,00 del 08 OTTOBRE 2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 1149/2013 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i

poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, acceso presso la BNL S.p.A. ed avente il seguente IBAN: IT06J0100504199000000033351.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Soggetti e piattaforma.

Il Gestore designato per la vendita telematica è il Gruppo Edicom.

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

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.doauction.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata

del portale del Gestore sopra specificato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista Delegato:

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

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

Gara e aggiudicazione.

- a) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.
- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima. La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

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

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

- tramite la piattaforma prima indicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma *www.doauction.it* sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, escludendo qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I. L'immobile è posto in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trova, e con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla

eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

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

PUBBLICITA'

Della presente vendita sarà data pubblica notizia nei seguenti modi:

- almeno novanta giorni prima della data della vendita, mediante inserimento del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica determinata "portale delle vendite pubbliche" e sul sito web *www.tribunale.bari.it*;
- almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita, mediante: 1) inserimento del presente avviso, per una volta sola, su quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c.; 2) affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile (solo se diverso da Bari); 3) postalizzazione dell'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio Postal Target, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019); 4) inserimento a mezzo internet del presente avviso su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di appello di Bari (ovvero sul portale

www.asteannunci.it e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019).

Bari 04.06.2025

Avv. Fabio Marzano
