Deloitte Legal S.t.A. r.l. S.B.
Corso Vittorio Emanuele II, 83
70122 Bari

Telefono: +39 080 8680801
Fax: +39 080 8680802
www.deloitte.it

TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E.I. 88/2020

G.E. Dott.ssa Marina Cavallo

II AVVISO DI VENDITA TELEMATICA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto **Avv. Michele Loiudice** (c.f. LDCMHL71B01A662S), iscritto all'Ordine degli avvocati di Bari, in qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita nominato con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 16.06.2025 nell'ambito della procedura in epigrafe,

AVVISA

che il **giorno 1 marzo 2027**, a partire dalle **ore 15:30** e per **i successivi cinque giorni,** con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in giorni lavorativi, esclusi il sabato e le festività secondo il calendario nazionale e, quindi, **sino alle ore 15:30 del giorno 5 marzo 2027, sulla piattaforma telematica della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., operante sulla piattaforma web *www.astetelematiche.it***, si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **con modalità esclusivamente telematica, nonché all'eventuale gara telematica asincrona**, dei beni immobili sotto indicati, analiticamente descritti nella relazione di stima del 06.04.2021 redatta dall'esperto Ing. Nicola Bonasia, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene. I beni posti in vendita sono:

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà del fabbricato sito in Sammichele di Bari (BA), alla via Cesare Battisti nn. 13/B-C, composto da:

- **Bene 1**: unità immobiliare al piano terra, edificata al rustico, destinata ad autorimessa, censita nel N.C.E.U. di Sammichele di Bari al fg. 11, p.lla 43, sub. 26, cat. F/4 (in corso di definizione), composta da unico ambiente rettangolare di superficie netta pari a mq 46,70, con accesso sia dal vano scala

Milano Roma Padova Bologna Torino Genova Firenze Bari Catania

Sede Legale: Via Santa Sofia, 28 20122, Milano | Capitale Sociale deliberato e sottoscritto Euro 10.200 interamente versato.
Codice Fiscale/Registro delle Imprese Milano n. 10788500964 – R.E.A. Milano n. 2557295 | Partita IVA: 10788500964

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, società a responsabilità limitata di diritto inglese ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e reciprocamente indipendenti. DTTL non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo www.deloitte.com/about. Deloitte Legal individua le entità del network Deloitte che forniscono consulenza legale professionale. In Italia, tale entità è denominata Deloitte Legal Società tra Avvocati a Responsabilità Limitata Società Benefit.

La presente comunicazione è stata predisposta da Deloitte Legal Società tra Avvocati a Responsabilità Limitata Società Benefit esclusivamente per le finalità ivi indicate e sulla base delle informazioni che sono state ad esso rese disponibili. Tale comunicazione, nel rispetto della normativa applicabile, non comporta per Deloitte Legal Società tra Avvocati a Responsabilità Limitata Società Benefit, alcuna assunzione di responsabilità, diretta o indiretta, diversa o ulteriore rispetto a quanto concordato nell'ambito dell'eventuale assunzione di un incarico professionale da parte di Deloitte Legal Società tra Avvocati a Responsabilità Limitata Società Benefit stesso. Nel contesto dello svolgimento della propria attività di consulenza professionale, Deloitte Legal Società tra Avvocati a Responsabilità Limitata Società Benefit conserva in ogni caso la facoltà di riconsiderare in ogni momento la posizione espressa nella presente comunicazione ovvero di distanziarsene in particolare qualora mutino le circostanze che l'hanno determinata ovvero vengano meno i presupposti sulla cui base è stata predisposta.

© Deloitte Legal Società tra Avvocati a Responsabilità Limitata Società Benefit

comune, sia dalla strada (dal civico n. 13/B di via Cesare Battisti), sprovvista di pavimenti, rivestimenti, finiture e dotazioni impiantistiche.

- **Bene 2**: unità immobiliare costituente abitazione al piano primo, edificata al rustico, censita nel N.C.E.U. di Sammichele di Bari al fg. 11, p.lla 43, sub. 29, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 511,29, con accesso tramite il vano scala comune posto al civico n. 13/C di via Cesare Battisti, composta da zona ingresso, studio, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno/corridoio, camera da letto matrimoniale e due servizi igienici, dotata altresì di n. 2 balconi (prospicienti via Cesare Battisti) ed un terrazzo ad uso esclusivo (prospiciente il cortile interno), avente una superficie interna lorda di mq 139,50 (corrispondente a netti mq 105,85) ed esterna di mq 41,05, sprovvista di massetto, pavimentazione, porte interne e infissi esterni, dotata di predisposizioni impiantistiche, in stato di conservazione sufficiente.
- **Bene 3:** unità immobiliare residenziale al piano secondo, allo stato rustico, censita nel N.C.E.U. di Sammichele di Bari al fg. 11, p.lla 43, sub. 22, cat. F/3 (in corso di costruzione), con accesso tramite il vano scala comune posto al civico n. 13/C di via Cesare Battisti, composta da vano ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno/corridoio, due camere da letto e due servizi igienici, dotata altresì di pertinenze esterne quali n. 3 balconi (di cui due prospicienti via Cesare Battisti ed uno il cortile interno), avente una superficie interna lorda di mq 132,47 (corrispondente a netti mq 99,92) ed esterna di mq 23,76, sprovvista di massetto, pavimentazione, porte interne, infissi esterni ed impianti tecnologici, in stato di conservazione sufficiente.

L'indicato fabbricato si trova in una zona semi-centrale della città, completamente urbanizzata e confina ad Ovest con via Cesare Battisti, ad Est con il cortile interno, a Sud con il fabbricato identificato nel N.C.E.U del Comune di Sammichele di Bari (BA) al Foglio 11, Particella 653 ed a Nord con quello censito al Foglio 11, Particella 43.

Valore di stima dell'esperto: € 130.000,00 (centotrentamila/00).

Prezzo base del secondo esperimento: € 97.500,00 (novantasettemilacinquecento/00);

Prezzo minimo ammissibile: **€ 73.125,00** (settantatremilacentoventicinque/00).

In ipotesi di gara telematica asincrona sull'offerta più alta, ogni **offerta in aumento (c.d. rilancio) non potrà essere inferiore a € 2.000,00** (duemila/00).

I beni costituenti l'indicato lotto unico risultano liberi.

Secondo quanto riferito dall'Esperto, i beni immobili costituenti il lotto unico in vendita fanno parte di un fabbricato di complessivi n. 3 piani fuori terra, edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 173/90 del 18/11/1992, caratterizzato da alcune irregolarità edilizie (al piano primo: volumetria aggiuntiva di mq 3,10, differente disposizione delle tramezzature interne e presenza di una porta di collegamento al piano

terra; al piano secondo: differente forma del balcone prospicente il lato Est), tutte regolarizzabili mediante presentazione di apposita pratica edilizia in variante ai progetti presentati, ad eccezione dell'aumento volumetrico realizzato al piano primo, che dovrà, invece, essere eliminato mediante demolizione. I costi da sostenersi per la sanatoria e la demolizione delle muratore che danno luogo all'indicata volumetria aggiuntiva sono stati stimati in complessivi € 6.200,00 e detratti dal complessivo prezzo di stima del lotto unico.

VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Ognuno, tranne il debitore ed i soggetti esclusi per legge dalla partecipazione alla vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del lotto unico sopraindicato.

2. Le offerte di acquisto 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 unico in vendita, presente sul portale del Gestore all'indirizzo *web www.astetelematiche.it*.

3. **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 22 febbraio 2027**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

5. **L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, ovverosia 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.

6. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e 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).

7. 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:

- 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 (ente o 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.

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

9. 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, la lettera o ogni altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 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 che**, in ogni caso, **non potrà essere superiore ai 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione**;
- **l'importo versato a titolo di cauzione che**, a pena d'inammissibilità dell'offerta stessa, **non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto**;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "***Proc. Es. 88/2020 RGE – Trib. Bari, Lotto Unico, cauzione***" e dovrà essere eseguito sul c/c intestato alla Procedura, in essere presso l'istituto BNL S.p.a., filiale di Bari (Palazzo di Giustizia), piazza E. De Nicola n. 1, avente **IBAN: IT80D0100504199000000004233**.
- 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'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati;**
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

10. **All'offerta dovranno essere allegati**:

- **copia del documento d'identità in corso di validità 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'avvenuto versamento),** da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- l'eventuale 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 almeno pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto corrente bancario c/c n. 4233** intestato alla Procedura (Trib. Bari Convers. N. 88/2020 RGE), in essere presso l'istituto BNL S.p.a. avente IBAN: IT80D0100504199000000004233.

11. 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; qualora il Professionista

Delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, **l'offerta sarà dichiarata inammissibile**.

12. L'offerente deve procedere, inoltre, 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.

13. In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il relativo versamento (al netto degli eventuali oneri bancari).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Soggetti e piattaforma

- Il Gestore designato per la vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.
- Il portale del Gestore della vendita telematica è il sito ***www.astetelematiche.it*.**
- Il referente della procedura, incaricato della vendita, è il Professionista Delegato indicato in epigrafe.

Esame delle offerte

14. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale *www.astetelematiche.it*. Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

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

16. Nel giorno stabilito per la vendita, il Professionista Delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo indicato a titolo di cauzione, oltre che 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 l'eventuale gara in caso di pluralità di offerte valide e di adesione degli offerenti.

17. 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

18. La durata della gara è fissata in 5 (cinque) giorni lavorativi, dalle ore 15:30 del 1 marzo 2027 alle ore 15:30 del 5 marzo 2027. Qualora siano 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 alla mancata formulazione di rilanci nel periodo di prolungamento.

19. Le parti possono assistere alla vendita online, la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

20. In caso di unica offerta valida, il lotto unico sarà aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto 25. Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

21. In caso di più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il lotto unico sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto in conformità a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

22. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà il lotto unico 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.

23. Prima di dare corso all'eventuale gara, *ex* art. 573, comma 1, c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione per il lotto unico in vendita, ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

24. 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 a 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, comma 3, c.p.c. (v. art. 591-*bis*, comma 3, n. 7). Il Delegato, invece, 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.

25. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma telematica innanzi indicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché, al Delegato, l'elenco delle offerte in aumento formulate;
- il Professionista delegato effettuerà 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, 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 *www.astetelematiche.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 invaliderà lo svolgimento della vendita, né potrà dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

26. 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**, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale).

27. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal G.E. e perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. In tale ipotesi il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente, nel minor tempo possibile.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

28. Gli immobili oggetto del presente avviso sono posti in vendita **in un unico lotto**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. La vendita è fatta a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

29. 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, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, 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 **nella perizia di stima a firma dell'Ing. Nicola Bonasia del 06.04.2021** o in altri atti della procedura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella stima del valore dei lotti posti in vendita.

30. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, che sarà suo onere verificare, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. n. 380/2001 e 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 procedura.

31. Gli immobili ricompresi nel lotto unico in vendita sono gravati da formalità pregiudizievoli, ma saranno venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti, di cui sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le imposte e le tasse da versarsi ai fini della cancellazione di tali formalità sono a carico della procedura, mentre i relativi onorari gravano sull'aggiudicatario.

32. Se gli immobili aggiudicati sono occupati dal debitore (o da terzi senza titolo) e ove l'aggiudicatario ne abbia fatto specifica richiesta prima del deposito del decreto di trasferimento, con quest'ultimo ne sarà ordinato l'immediato rilascio, il quale sarà eseguito a cura e spese della Procedura.

33. Ogni onere fiscale e spesa derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto, ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario, inclusi gli onorari per le suddette attività. Difatti, per tali oneri accessori, in esito all'aggiudicazione, sarà richiesto all'aggiudicatario il versamento, quale **fondo spese**, di un ulteriore importo **da versarsi entro il medesimo termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione**, da commisurarsi alla quota dei compensi a carico del medesimo, nonché agli altri oneri economici di natura tributaria prevedibili a suo carico.

34. **La partecipazione alla vendita telematica asincrona e la formulazione dell'offerta** irrevocabile di acquisto del lotto unico in vendita **presuppongono la conoscenza integrale del presente avviso** di vendita, **dell'ordinanza di vendita e della menzionata perizia tecnica estimativa** a firma dell'esperto, **Ing. Nicola Bonasia del 06.04.2021,** agli atti della procedura, che potranno essere visionati sui siti innanzi indicati e presso lo studio del sottoscritto Delegato, previo appuntamento telefonico.

PUBBLICITÀ

Della presente vendita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà data pubblica notizia nei seguenti modi:

- almeno 90 giorni prima della data della vendita, il presente avviso dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";

- almeno 90 giorni prima della data della vendita, sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it, nonché sul sito www.asteannunci.it e relativi siti collegati.

- affissione di 30 manifesti nel Comune in cui sono siti gli immobili in vendita;

- inserimento dell'avviso, almeno 45 giorni prima della data della vendita, per una volta sola, a cura del Gruppo Edicom S.p.A., sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita consultando gli anzidetti siti web, oppure, previo appuntamento telefonico ai suddetti numeri e/o richiesta a mezzo e-mail all'indirizzo mloiudice@deloitte.it, direttamente dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio Studio in Bari, al Corso V. Emanuele II, n. 83 (studio "Deloitte Legal"). Sarà possibile visionare il lotto unico posto in vendita, esclusivamente compilando la previa richiesta *on line* tramite il link *"prenota visita immobile"* presente nella scheda dell'immobile pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

Per quanto qui non espressamente indicato, si rinvia alle pertinenti disposizioni di legge.

Bari, 09 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Michele Loiudice