AVV. SILVIA MAGGIO
LS LEXJUS SINACTA – BARI
AVVOCATI E COMMERCIALISTI ASSOCIATI
Via Abate Gimma , 73 – 70122 BARI
Tel. 080/9643000 – Fax 080/9643010
www.lslex.com - e-mail: s.maggio@lslex.com

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. Silvia Maggio Professionista Delegato alla Vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Attollino Marisa, nella procedura esecutiva immobiliare n. 381/2018 R.G.E.I. Trib. di Bari, in virtù di ordinanza del 12.10.2022 e dei provvedimenti resi alle udienze del 3.04.2025 e dell'11.12.2025, nonché in ottemperanza del provvedimento dell'11.11.2026,

avvisa

che il giorno **1 marzo 2027** a partire dalle ore **10.00** (udienza di vendita) e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, degli immobili sotto indicati e analiticamente descritti nelle relazioni del 18.01.2021, 1^ parte e 2^ parte, redatte dall'Ing. Giuseppe Viterbo, nonché nella *relazione integrativa del consulente tecnico d'ufficio* del 12.02.2022, allegate al fascicolo della esecuzione che dovranno essere consultate dagli eventuali offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO 2

(descritto nella relazione del CTU, prima parte, alle pagine 38-61)

Unità immobiliare sita in Bari alla via Luca De Samuele Cagnazzi n. 44-50, identificata al catasto fabbricati del Comune di Bari al Foglio n. 112 particella 444 sub 22, Piano terra e Cantinato, cat. C2.

Nella relazione di stima a firma dell'Ing. Viterbo così si legge: «*a livello catastale e/o identificazione degli immobili, l'attuale sub 22 deriva dalla*

fusione dell'originario sub 1 citato nel pignoramento (cfr. all. n. 24 / visura storica + accertamento catastale) con la relativa planimetria catastale originaria del piano interrato (all. n. 25) e del subalterno n. 3 piano terra (cfr. all. n. 26 / Visura storica + accertamento catastale). Il ctu ha altresì acquisito la visura storica catastale e la planimetria catastale dell'attuale sub 22 che riporta sia il piano interrato che il piano terra, in una scala tuttavia che non riproduce l'effettiva grandezza dei luoghi (all. n.27); è altresì utile evidenziare che sia i precedenti sub alterni n. 1 e 3 e sia l'attuale unico subalterno n. 22 che comprende il piano terra ed interrato sono accatastati come deposito C2».

Nella relazione a firma dell'Ing. Viterbo si legge che «*L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un piano terra adibito ad uso uffici ed ampie zone adibite a deposito di materiali di vario genere ed inerente in prevalenza al settore dello sviluppo fotografico, è parte integrante di un edificio che comprende n. 5 piani oltre il piano terra».*

Con specifico riferimento al **piano terra**, nella relazione redatta dall'Esperto Stimatore si legge che «*Le condizioni generali del piano terra sono discrete evidenziando in particolare delle consistenti tracce di fenomeni di umidità su una parte sia del soffitto che sulle pareti, nell'ambiente adibito a deposito e zona ufficio ubicata in fondo al corridoio con ingresso dal civico n.50, con altezza utile netta nel corridoio trasversale intorno a 2.80 m. inferiore a quella minima di 2.70 m , in ogni caso meno appetibile di quella dei restanti ambienti del piano terra. L'ingresso dal civico n. 44 di Via Cagnazzi è caratterizzato, intanto, dall'esistenza di un passo carrabile e da una saracinesca metallica. Subito dopo, si evidenzia l'esistenza di un lungo / esteso corridoio di forma rettangolare, nella parte iniziale caratterizzato dall'esistenza di una zona soppalcata per la quale si è ottenuta l'abitabilità dal Comune di Bari a seguito di lavori di ristrutturazione (cfr. all. n.29) ed accessibile attraverso una robusta scala in legno di tipo fissa; in prossimità di tale scala si evidenzia l'esistenza di una catena con carrucola che in base alle*

informazioni ricevute, nel passato serviva per il trasferimento di materiali / prodotti nel piano interrato/ cantinato attraverso una botola praticata nel solaio / pavimento ora coperta da tavole in legno. La superfice soppalcata come riscontrata in loco ha una superficie pari a (3.94 x 7.14) = 28.00 mq ed è adibita ad uso uffici, con finestre su entrambi i lati e che guardano verso il corridoio. L'altezza utile netta massima nella zona NON soppalcata è di circa 4.25 m mentre nella zona sottostante la zona soppalcata è di circa 2.27 m; la suddetta circostanza sta a significare che l'altezza utile netta della zona soppalcata che non è stato possibile ispezionare per chiusura della porta, è in ogni caso certamente inferiore a 2.00 m ma ha ricevuto illo tempore l'abitabilità dal Comune di Bari come uffici e che si ritiene di dover rispettare».

Nella relazione a firma dell'Ing. Viterbo si legge, altresì, che «*Oltre il corridoio secondario disposto trasversalmente rispetto a quello principale, sul lato destro, vi è la zona uffici (n.2) caratterizzata da una controsoffittatura con doghe metalliche, presenza di condizionatore d'aria, bagno con antebagno».*

L'Esperto Stimatore, nella propria relazione, descrive altresì una seconda zona soppalcata, adducendo che «*La zona soppalcata n. 2 come indicata nella planimetria elaborata ex novo dal ctu, NON è menzionata nella sopracitata autorizzazione di abitabilità dell'intero sub alterno 22 NON è autorizzata ed è ubicata nel corridoio, nelle immediate vicinanze dell'ingresso dal civico n.50 di Via Cagnazzi con accesso attraverso una scala a chiocciola in legno ed è caratterizzata da una struttura di supporto sostegno metallica ed una superficie rettangolare pari a circa: S = (3.92 x 10,40) = 40,76 mq. Allo stato attuale è utilizzata come deposito di materiali di vario genere e con altezza utile netta di calpestìo nella parte sovrastante pari a 1.83 m mentre la parte al di sotto della zona soppalcata è pari 2.38 m. Ora, purtroppo la zona sottostante al soppalco, ha un'altezza inferiore a quella minima prevista dalla vigente normativa che è di 2.40 m e pertanto NON può essere sanata. Il costo per la rimozione di tale zona soppalcata,*

compreso il trasporto alla discarica autorizzata è intorno ad € 6.000,00 + iva e si configura come un onere a carico dell'eventuale nuovo proprietario dell'immobile».

Con particolare riferimento alla verifica della legittimità urbanistica dell'immobile, nella perizia dell'Ing. Viterbo così si legge: « *Il ctu ing. Giuseppe Viterbo, pur essendo l'immobile nel complesso (piano cantinato e terra) verosimilmente e per quanto sopra indicato stato costruito in data antecedente al 1967, in ogni caso ha richiesto ufficialmente al Comune di Bari, a mezzo pec ed anche con la mail ordinaria avente lo stesso contenuto per velocizzare la ricerca/ pratica, l'eventuale concessione edilizia e/o titoli abilitativi e progetti, la cui ricerca NON è agevole stante la notevole vetustà dell'immobile ed i cambiamenti della proprietà degli stessi immobili sub 1 e 3, riservandosi il ctu di comunicare all'Ufficio la risposta ricevuta in tempi al momento non definibili con certezza. La costruzione originaria dell'immobile, specificatamente il piano interrato ebbe inizio in data antecedente al 1955, come risulta dalla planimetria catastale in Ditta XXXXX (cfr. all. n.25) acquisita dal ctu presso il nuovo catasto urbano, nominativo acquisito sulla scorta di approfondite verifiche eseguite presso l'Archivio Notarile di Bari, consultando vari titoli di proprietà / compravendita antecedenti a quello attuale*».

In ordine alla agibilità dell'immobile complessivo, nella relazione di stima così si legge «*Il ctu ritiene altresì importante informare dell'agibilità dell'immobile conseguente ad una ristrutturazione commissionata dai Sigg. XXXXXX in seguito alla relativa autorizzazione n. 772 del 30.04.1982 già richiesta oltre un mese fa al Comune di Bari a mezzo pec ed al momento senza ricevere un riscontro e/o risposta al fine di eseguire una verifica della relativa documentazione rapportata allo stato dei luoghi; sarà cura del ctu informare tempestivamente l'Ufficio all'esito della risposta. In ogni caso, un'attenta lettura di tale abitabilità, evidenzia che il piano interrato è adibito a deposito mentre il piano terra risulta "… costituito da salone, bagno, quattro ripostigli per uso laboratorio fotografico…"da un soppalco*

composto di un locale per ufficio …". Ora in fase di sopralluogo, al piano terra NON si è riscontrata l'esistenza di un salone e/o n. 4 distinti ripostigli per uso laboratorio fotografico, motivo per cui il ctu ha elaborato una planimetria ex novo che riproduce lo stato attuale anche con le zone soppalcate (all. n.30), motivo per la relativa regolarizzazione si dovrà procedere al pagamento della sanzione di € 1.000,00 per accertamento di conformità relativa alla diversa distribuzione interna».

Sotto altro profilo, l'Esperto Stimatore ha analizzato il **Piano interrato.**

In merito al piano interrato nella perizia così si legge: *«ufficialmente adibito ed accatastato come deposito C2, come si evince dalle seguenti foto, lo stesso in realtà era utilizzato come laboratorio fotografico ed è caratterizzato dall'esistenza di innumerevoli apparecchiature / macchinari oltrechè impianti ausiliari, serbatoi, etc. e di tramezzature di piccoli / medio ambienti. Lo stesso piano interrato è altresì caratterizzato dall'esistenza di una cabina di trasformazione dell'energia elettrica inizialmente di proprietà dei Sigg. XXXXX e che sarebbe stata ceduta all'Enel in base alle informazioni ricevute, restando quindi una importante servitù di carattere impiantistico. Il ctu ha riportato e stimato il piano interrato nella sua veste originaria, SENZA entrare nel merito dei consistenti costi per la eventuale rimozione e smaltimento alla discarica autorizzata dei macchinari e/o rifiuti speciali e/o vendita a terzi se funzionanti, restando un onere AGGIUNTIVO rispetto al valore di aggiudicazione all'asta dell'immobile ed a carico degli attuali e/o eventuali futuri proprietari dell'immobile, secondo quanto previsto dalla Legge, allegando la planimetria del piano interrato depurata delle innumerevoli tramezzature e macchinari, componenti impiantistici presenti. (…) Condizioni scadenti generali».*

Superficie commerciale indicata dall'Esperto Stimatore:

piano terra circa 314,00 mq;

piano cantinato circa 322,00 mq.

Stato di occupazione: l'immobile oggetto di esecuzione allo stato attuale è occupato da mobili da ufficio e altro materiale soprattutto cartaceo di proprietà dei debitori o di società riconducibili agli stessi.

Prezzo base € 76.649,50 (euro settantaseimilaseicentoquarantanove/50). Offerta minima ammissibile € 57.487,20 (euro cinquantasettemilaquattrocentoottantasette/20).

Rilancio minimo di € 2.000,00.

*** * ***

LOTTO 8

(descritto nella relazione del CTU, seconda parte, alle pagine 25-38)

Unità immobiliari site in Bari alla Via Podgora n. 58, identificate al catasto fabbricati del Comune di Bari al Foglio n. 112 particella 440 sub 6 e 7, cat. C2.

Nella relazione di stima a firma dell'Ing. Viterbo così si legge: «*Lo scrivente ctu Giuseppe Viterbo, ha eseguito un accurato sopralluogo all'interno dei locali, rilevando che i n. 2 subalterni* ***costituiscono un unico grande immobile con un unico accesso iniziale.*** *L'ingresso ai n. 2 subalterni oggetto di valutazione che in realtà costituiscono un unico immobile può avvenire dal portone di ingresso al civico n. 58 dell'edificio di Via Podgora n. 58 costituito da n. 2 piani fuori terra oltre al piano rialzato ed un piano interrato, per giungere anche attraverso un cortile interno ai suddetti n. 2 sub n. 1 e 2 oggetto della presente procedura. Ora, tornando ai n. 2 sub alterni n. 6 e n.7 in oggetto, dopo aver attraversato il portone di ingresso ed androne dell'edificio costituente quindi una servitù di passaggio, attraverso una scala posta in fondo a sinistra si giunge in un cortile e/o area scoperta di limitata entità ove è indicato l'attuale unico ingresso nell' immobile, come si evince dalle seguenti foto. In relazione al cortile e/o zona di accesso nell'immobile che pure è indicato nello stesso atto di compravendita degli altri sub alterni n. 1 e n. 2 della particella n. Foglio 112 particella 441, oggetto della attuale procedura, è inevitabile*

che quanto meno una zona limitata del cortile sia in comune alle n. 2 suddette particelle per poter accedere nei rispettivi immobili».

Ha altresì specificato che l'immobile è «*in scadenti condizioni con tracce di fenomeni di umidità e scostamento variamente diffuse».*

Nella relazione dell'Esperto si legge che «*E' altresì evidente che l'eventuale nuovo proprietario dovrà procedere a presentare l'idonea pratica al Comune di Bari e successivamente istruire presso il Catasto urbano una pratica di "fusione" dei n. 2 subalterni n. 6 e n.7 con l'elaborazione della planimetria complessiva».*

L'Ing. Viterbo ha, altresì, verificato la legittimità urbanistica degli immobili e con riferimento al bene accatastato al Foglio n.112 particella n.440 sub 7 nella relazione di stima si legge che «*Il ctu ritiene opportuno evidenziare la circostanza che il sub alterno n. 7 come del resto il sub 6 , fu oggetto di accatastamento e/o classamento da parte del precedente proprietario Sig. XXXXXX come risulta dalla documentazione acquisita dal ctu presso il Nuovo Catasto Urbano dalla quale risulta che l'immobile , senza dubbio un deposito con categoria C2 e della dichiarata superficie di 84,00 mq indicata sulla visura storica, la cui attuale consistenza è sostanzialmente conforme allo stato attuale dei luoghi ed allo schizzo riportato dal tecnico sullo stesso classamento catastale, NON sussistendo al momento una planimetria catastale ufficiale con timbro e firma del tecnico incaricato».*

Con riferimento al bene accatastato al Foglio n.112 particella n.440 sub 6 nella relazione di stima si legge che «*Il ctu evidenzia la circostanza sopra espressa che il sub alterno n. 6, fu oggetto di accatastamento e/o classamento da parte del precedente proprietario Sig. XXXXX come risulta dalla documentazione acquisita dal ctu presso il Nuovo Catasto Urbano dalla quale risulta che l'immobile, senza dubbio un deposito con categoria C2 della dichiarata superficie di appena 11 mq indicata sulla visura storica e rappresentata anche, la cui attuale consistenza invece è molto maggiore come rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato dal ctu sulla nuova planimetria luoghi ed allo schizzo riportato dal tecnico sullo stesso*

classamento catastale, NON sussistendo al momento una planimetria catastale ufficiale con timbro e firma del tecnico incaricato anche per il sub 6».

Con riferimento alle verifiche sulla concessione edilizia l'Ing. Viterbo ha rilevato che «*attesa la circostanza che i venditori degli immobili NON consegnarono al Sig Notaio rogante del titolo di proprietà in oggetto la planimetria effettiva degli immobili al piano interrato la cui costruzione è antecedente per evidenti motivi al resto dell'edificio e facendo riferimento alle superfici indicate sulle visure storiche catastali con quella del subalterno n. 6 di gran lunga inferiore, ritiene opportuno evidenziare che nel caso di probabile assenza del titolo abilitativo ai fini della sanatoria art. 6 bis comma 5 , trovandoci in zona di completamento B3, occorre versare i seguenti oneri: Contributo di costruzione = Costo di costruzione + oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; Costo di costruzione : 5% * €/mq 697, 62 * 47,00 mq * 0,60 = € 983,24 Oneri di urbanizzazione : € / mq 70,35 * 0,50 * 47,00 mq = € 1.653,22 per un totale di € 2.636,46, da raddoppiare trattandosi di una sanatoria e quindi € 5.272,93 come costo effettivo oltre alle spese tecniche al professionista incaricato per la pratica da presentare al Comune di Bari con rilievi tecnici e la preparazione della planimetria effettiva da trasmettere al Nuovo Catasto Urbano. Il ctu ritiene opportuno procedere alla vendita di un unico lotto formato dai subalterni n. 7 e del n. 6 regolarizzato attraverso il pagamento al comune di Bari della sanzione di € 1.000,00, la presentazione di una CILA ed il nuovo accatastamento / fusione catastale come già argomentato per i sopra citati subalterni n. 1 e n.2 da considerare un costo aggiuntivo, oltre alle suddette spese tecniche rispetto al valore di aggiudicazione all'asta, degli stessi immobili».*

In ordine alla superficie del subalterno n. 7, nella relazione di stima l'Ing. Viterbo ha specificato che «*Il sub alterno n. 7 è frontale rispetto all'ingresso principale, costituito dalla muratura portante, è caratterizzato da un'altezza variabile da un minimo di 2.93 m ad un massimo di 3.23 m in*

corrispondenza della finestra frontale rispetto all'ingresso e dalla superficie di forma rettangolare con solaio / soffitto a volta e murature portanti in conci di tufo. La superficie utile netta di tale subalterno è intorno a 71,00 mq, dovendosi considerare a parte l'incidenza delle murature interne e quella esterna».

In ordine alla superficie del subalterno n. 6, nella perizia dell'Esperto Stimatore è specificato che «*Il sub alterno n. 6 è posto lateralmente rispetto all'ingresso principale e tale non poter essere precisamente individuabile atteso il consistente ampliamento posto in essere, rispetto alla dichiara superficie catastale di appena 11,00 mq, in un'epoca non esattamente precisata ma certamente antecedente alla edificazione dei piani sovrastanti. Ora, la superficie utile netta del locale, costituito da murature portanti in tufo, di forma rettangolare adiacente e parallelo al suddetto sub 7 è pari a circa 58,00 mq con altezza massima intorno a 3,23 m, stante il soffitto a volte; è altresì importante evidenziare che tale zona rettangolare NON è caratterizzata da una finestra prospiciente la Via Podgora e quindi è assolutamente cieco con un bagno inagibile il cui scarico probabilmente avviene in un pozzo nero, stante la circostanza che nello stesso locale è installato in corrispondenza del soffitto il collettore di scarico condominiale delle acque nere del Condominio in polipropilene, collegato alla rete cittadina sulla Via Podgora».*

Superficie commerciale dell'intero immobile (costituito dai 2 subalterni n. 7 e n. 6) **stimata dall'Esperto Stimatore è:** circa 134 mq.

Stato di occupazione: l'immobile è adibito a deposito di materiali di vario genere in stato di abbandono di proprietà della XXXXX s.r.l..

Prezzo base € 13.526,58 (euro tredicimilacinquecentoventisei/58).

Offerta minima ammissibile € 10.145,00 (diecimilacentoquarantacinque/00).

Rilancio minimo di € 1.000,00.

*** * ***

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.- Offerte di acquisto.

Ognuno tranne i debitori è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato. Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato Abilio s.p.a., operante sulla piattaforma web *venditegiudiziarieitalia.it.*

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno **22.02.2027**, 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).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o più

soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un avvocato che partecipi per persona da nominare).

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o 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 fisica), 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., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

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 che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicata, 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 da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "proc. esec. immob. n. 381/2018 RGE", con codice IBAN IT34Q0100504199000000007161 acceso presso la BNL, ag. Palazzo di Giustizia;
- 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. 381/2018 R.G.E., lotto n. _____ (da specificare), 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 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 di avvenuto pagamento), 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 non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), 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.

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 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, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

2. Modalità della vendita telematica asincrona

a) Il gestore designato per la vendita telematica è la società ABILIO S.PA.;

b) il portale del gestore della vendita telematica, sul quale avrà luogo la vendita telematica, è operante sulla piattaforma web *venditegiudiziarieitalia.it*;

c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

3. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale *venditegiudiziarieitalia.it*. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'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, avrà luogo tramite l'area riservata del sito *venditegiudiziarieitalia.it*, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

4. Gara e aggiudicazione

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi, a far data dall'1 marzo 2027 sino alle ore 10.00 dell'8 marzo 2027, 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. 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 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.

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 *venditegiudiziarieitalia.it* sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- 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 alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, 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 indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero 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 e 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
E' possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie al numero telefonico 0546 046747 oppure a info@venditegiudiziarieitalia.it del Gestore designato per la vendita Vendite Giudiziarie Italia. Ulteriore assistenza è fornita anche dal Delegato alla vendita Avv. Silvia Maggio (tel. 080.9643000, email: s.maggio@lslex.com). Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.
Bari, 13 novembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Silvia Maggio