

STUDIO LEGALE

**Avv. ANTONIO DE VENERE**

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8  
70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it

E-mail: antonio.devenere@libero.it

**TRIBUNALE DI BARI**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**L'avv. Antonio De Venere**, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari, nella procedura di esecuzione immobiliare n.183/2020 R.G. Es. Trib. Bari, in forza di ordinanza emessa in data 4/10/2021,

**AVVISA**

che **il giorno 14 maggio 2024, a partire dalle ore 11.30**, e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e dei giorni festivi) **si terrà la vendita senza incanto, con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, in tre distinti lotti**, degli immobili sotto indicati, descritti più in dettaglio nella relazione del 26/05/2021, redatta dall'esperto stimatore, geom. Antonio Laera, e depositata nel fascicolo della procedura esecutiva; che dovrà essere consultata dagli eventuali offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto in essa contenuto con riferimento ai seguenti rispettivi lotti:

**LOTTO UNO**

Piena ed intera proprietà di ufficio sito nel Comune di Noci (BA) alla via Palmiro Togliatti n.45, identificato presso il Catasto Fabbricati al foglio 42, particella 1355, sub 91, cat. A/10, classe U, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq.61, rendita € 689,47, posto al primo piano del fabbricato denominato "*Noci Nuova*" destinato ad uso commerciale, artigianale e servizi. Trattasi del terzo ufficio a destra, per chi si immette nel corridoio condominiale, composto da un vano destinato a ufficio e w.c..

L'ufficio confina a nord-ovest con l'unità immobiliare individuata come lotto di vendita due, a sud-ovest si affaccia sull'area scoperta di proprietà comune a tutte le unità immobiliari dell'edificio, a sud-est confina con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e infine a nord-est confina con il corridoio di proprietà comune dal quale si ottiene l'accesso.

**PREZZO BASE: 17.939,79= (euro diciassettemilanovecentotrentanove/79)**, così ribassato a seguito di precedenti tentativi di vendita non andati a buon fine.

**OFFERTA MINIMA** ammessa per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base, **Euro 13.454,84= (euro tredicimilaquattrocentocinquantaquattro/84)**.

**RILANCIO MINIMO**, in caso di gara sull'offerta più alta, **EURO 1.000,00= (euro mille/00)**.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

L'immobile è attualmente libero.

**LOTTO DUE**

Piena ed intera proprietà di ufficio sito nel Comune di Noci (BA) alla via Palmiro Togliatti n.45, identificato presso il Catasto Fabbricati al foglio 42, particella 1355, sub 92, cat. A/10, classe U, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq.59, rendita € 689,47, posto al primo piano del fabbricato denominato "*Noci Nuova*" destinato ad uso commerciale, artigianale e servizi. Trattasi del secondo ufficio a destra, per chi si immette nel corridoio condominiale, composto da due vani destinati a ufficio e accessori.

L'ufficio confina a nord-ovest con l'unità immobiliare individuata come lotto di vendita tre, a sud-ovest si affaccia sull'area scoperta di proprietà comune a tutte le unità immobiliari dell'edificio, a sud-est confina con l'unità immobiliare individuata come lotto di vendita uno e infine a nord-est confina con il corridoio di proprietà comune dal quale si ottiene l'accesso.

**PREZZO BASE: Euro 17.686,19= (euro diciassettemilaseicentottantasei/19)**, così ribassato a seguito di precedenti tentativi di vendita non andati a buon fine.

**OFFERTA MINIMA** ammessa per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base, **Euro 13.264,64= (euro tredicimiladuecentosessantaquattro/64)**.

**RILANCIO MINIMO**, in caso di gara sull'offerta più alta, **EURO 1.000,00= (euro mille/00)**.

STUDIO LEGALE

**Avv. ANTONIO DE VENERE**

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8

70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: [devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it](mailto:devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it)

E-mail: [antonio.devenere@libero.it](mailto:antonio.devenere@libero.it)

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

L'immobile è attualmente libero.

### **LOTTO TRE**

Piena ed intera proprietà di ufficio sito nel Comune di Noci (BA) alla via Palmiro Togliatti n.45, identificato presso il Catasto Fabbricati al foglio 42, particella 1355, sub 93, cat. A/10, classe U, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq.61, rendita € 689,47, posto al primo piano del fabbricato denominato "*Noci Nuova*" destinato ad uso commerciale, artigianale e servizi. Trattasi del primo ufficio a destra, per chi si immette nel corridoio condominiale, composto da due vani destinati a ufficio e accessori.

L'ufficio confina a nord-ovest con il vano scala comune, a sud-ovest si affaccia sull'area scoperta di proprietà comune a tutte le unità immobiliari dell'edificio, a sud-est confina con l'unità immobiliare individuata come lotto di vendita due e infine a nord-est confina con il corridoio di proprietà comune dal quale si ottiene l'accesso.

**PREZZO BASE: Euro 18.363,44= (euro diciottomilatrecentosessantatre/44)**, così ribassato a seguito di precedenti tentativi di vendita non andati a buon fine.

**OFFERTA MINIMA** ammessa per la partecipazione all'asta, pari al 75% del prezzo base, **Euro 13.772,58= (euro tredicimilasettecentosettantadue/58)**.

**RILANCIO MINIMO**, in caso di gara sull'offerta più alta, **EURO 1.000,00= (euro mille/00)**.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

L'immobile è attualmente libero.

\* \* \*

L'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al professionista delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita tramite il gestore della vendita telematica società **ABILIO Spa** (avente causa da **NEPRIX Srl**), come infra indicato.

### **OFFERTE DI ACQUISTO.**

Ognuno, ad esclusione del debitore e dei soggetti per legge non ammessi alla vendita, può formulare e presentare offerte per l'acquisto di ciascuno dei tre lotti sopra indicati.

Le rispettive 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 **[venditegiudiziarieitalia.it](http://venditegiudiziarieitalia.it)** del gestore incaricato, società **ABILIO Spa**. L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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, come infra indicato.

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 sopra indicato di inizio della vendita telematica, ossia entro le ore 12.00 del 7 maggio 2024, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 sia 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, co.3, c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. n.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, del 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, 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 può 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 non potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima ammissibile rispettivamente sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario sul

c/c, acceso presso la BNL Spa Ag. c/o Palazzo di Giustizia di Bari, intestato alla “Proc. Esec. N.183/20 R.G.E. Tribunale di Bari”, con codice IBAN **IT23B0100504199000000005794**, con **indicazione della causale “Proc. Esecutiva n.183/20 R.G.E., lotto n....(specificare il numero del lotto), versamento cauzione”;**

- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento 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 (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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 di 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 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.

**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 euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

STUDIO LEGALE

**Avv. ANTONIO DE VENERE**

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8  
70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it

E-mail: antonio.devenere@libero.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.**

- a) Il gestore della vendita telematica è la società **ABILIO Spa**;
- b) il portale del gestore della vendita telematica è il sito **venditegiudiziarieitalia.it**;
- c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

#### **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 ammessi, 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.

Nel giorno prefissato il professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

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

#### **GARA E AGGIUDICAZIONE.**

- a) **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque),** stabiliti in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale, **ed avrà inizio il 14 maggio 2024 alle ore 11.30, e scadenza il 21 maggio 2024, alle ore 11.30.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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 tramite 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, da computarsi escludendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale) **E' assolutamente esclusa ogni possibilità di rateizzazione del prezzo**. Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il delegato: 1. Si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga,

anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi per legge di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. Segnerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art.587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. Con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art.587 c.p.c., il delegato procederà a un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA.**

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della relazione del 26/05/2021, redatta dall'Esperto stimatore, geom. Antonio Laera, agli atti della procedura, che potranno essere visionati presso l'indicato studio del professionista delegato, ovvero consultati anche visitando i siti internet [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it).

Dall'esame della relazione estimativa si evince, tra l'altro, quanto segue:

#### **A) con riferimento al lotto uno:**

- l'Esperto stimatore ha riscontrato piccole difformità urbanistiche circa la suddivisione interna degli spazi rispetto alla SCIA che ha riguardato il frazionamento dell'intero ufficio (ex subalterno 85) in tre uffici distinti e indipendenti l'uno dall'altro (subalterni 91-92-93); segnatamente l'immobile costituente il lotto uno non risulta avere il collegamento diretto con l'ufficio adiacente attraverso un'apertura provvista di porta (lotto di vendita due – subalterno 92), apertura che quindi va chiusa per rendere di fatto indipendenti le due unità; così pure non è rappresentato il muro con all'interno la porta di collegamento ove dalla zona antistante si accede alla zona retrostante l'ufficio, porzione di muro che è stata realizzata a prosecuzione del muro retrostante il w.c. sino a raggiungere il pilastro centrale della stanza.

L'unità immobiliare costituente il lotto di vendita uno scaturita dal frazionamento non è stata provvista di certificato di agibilità.

Pertanto, alla luce della difformità riscontrata, si rende necessaria una pratica edilizia in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Noci, ovvero una CILA trativa per opere già eseguite a seguito delle modifiche interne apportate all'immobile, allegando il versamento per la sanzione di € 1.000,00, il versamento dei diritti di segreteria pari ad € 15,00, per poi procedere alla variazione per l'aggiornamento catastale pagando un tributo pari a € 50,00, oltre l'onorario del professionista tecnico, per un costo totale stimato di circa € 2.500,00.

Sono state inoltre riscontrate piccole difformità con la planimetria catastale riportata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentata in data 14.05.2015 con prot. n.BA0166361, in quanto quest'ultima riproduce fedelmente la planimetria di progetto allegata alla suindicata SCIA e non lo stato attuale dei luoghi. Pertanto, a seguito della pratica edilizia in sanatoria da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noci, bisognerà procedere contestualmente alla variazione catastale e quindi all'aggiornamento della planimetria.

Il tutto dovrà essere integralmente eseguito a cure e spese dell'aggiudicatario.

#### **B) con riferimento al lotto due:**

- l'Esperto stimatore ha riscontrato difformità urbanistiche riguardo alla SCIA relativa al frazionamento dell'intero ufficio (ex subalterno 85) in tre uffici distinti e indipendenti l'uno dall'altro (subalterni 91-92-93), nella quale sono riportate le murature poste a chiusura tra gli stessi che in loco invece non sono presenti; nella fattispecie alle due estremità del corridoio dell'immobile costituente il lotto di vendita due, a sinistra di chi entra vi è una porta che permette l'accesso all'ufficio adiacente (lotto uno di vendita – identificato catastalmente con il sub 91), mentre in fondo a destra non vi è alcun muro di separazione e pertanto il lotto

due è direttamente collegato con l'altro ufficio (lotto di vendita tre – identificato catastalmente con il sub 93).

L'unità immobiliare costituente il lotto di vendita due scaturita dal frazionamento non è stata provvista di certificato di agibilità.

Pertanto, alla luce delle difformità riscontrate, si rende necessaria una pratica edilizia da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Noci, congiuntamente alle unità immobiliari attigue, ossia una CILA per la realizzazione dei muri utili a chiudere e rendere indipendenti le unità stesse, allegando il versamento dei diritti di segreteria pari ad € 15,00, oltre l'onorario del professionista tecnico, per un costo totale stimato di circa € 1.500,00.

E' stata inoltre riscontrata la difformità, costituita dall'assenza delle chiusure con le unità immobiliari adiacenti, rispetto alla planimetria catastale riportata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentata in data 14.05.2015 con prot. n.BA0166361, nella quale invece sono riportate riproducendo fedelmente la planimetria di progetto allegata alla suindicata SCIA. Pertanto, a seguito della pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noci, non sarà necessario procedere alla variazione catastale in quanto la planimetria catastale risulta corretta.

Il tutto dovrà essere integralmente eseguito a cure e spese dell'aggiudicatario.

**C) con riferimento al lotto tre:**

- L'Esperto stimatore ha riscontrato difformità urbanistiche riguardo alla SCIA relativa al frazionamento dell'intero ufficio (ex subalterno 85) in tre uffici distinti e indipendenti l'uno dall'altro (subalterni 91-92-93), nella quale è riportata la muratura posta a divisione tra i subb 92 e 93 che in loco non è presente; nella fattispecie a sinistra della zona ingresso di chi entra nell'immobile costituente il lotto di vendita tre non è presente alcuna muratura di separazione e pertanto il lotto tre è direttamente collegato con il corridoio dell'ufficio attiguo (lotto di vendita due – identificato catastalmente con il sub 92).

L'unità immobiliare costituente il lotto di vendita tre scaturita dal frazionamento non è stata provvista di certificato di agibilità.

Pertanto, alla luce delle difformità riscontrate, si rende necessaria una pratica edilizia da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Noci, congiuntamente all'unità immobiliare attigua, ossia una CILA per la realizzazione del muro utile a chiudere e rendere indipendenti le unità stesse, allegando il versamento dei diritti di segreteria pari ad € 15,00, oltre l'onorario del professionista tecnico, per un costo totale stimato di circa € 1.500,00.

E' stata inoltre riscontrata la difformità, costituita dall'assenza della muratura che divide dall'unità adiacente, rispetto alla planimetria catastale riportata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentata in data 14.05.2015 con prot. n.BA0166361, nella quale invece è riportata riproducendo fedelmente la planimetria di progetto allegata alla suindicata SCIA. Pertanto, a seguito della pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noci, non sarà necessario procedere alla variazione catastale in quanto la planimetria catastale risulta corretta.

Il tutto dovrà essere integralmente eseguito a cure e spese dell'aggiudicatario.

L'Esperto stimatore ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dei lotti uno, due e tre posti in vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche con riferimento agli impianti), 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



STUDIO LEGALE

**Avv. ANTONIO DE VENERE**

Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8

70015 Noci (BA)

Tel./Fax. 080.5248191

PEC: [devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it](mailto:devenere.antonio@avvocatibari.legalmail.it)

E-mail: [antonio.devenere@libero.it](mailto:antonio.devenere@libero.it)

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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura. Con il decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; entro il termine del versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà provvedere anche al versamento degli oneri fiscali e delle spese conseguenti alla vendita (fatta salva ogni successiva determinazione e liquidazione da parte del Giudice).

Per quanto non sia specificatamente disposto in questo avviso relativamente alle operazioni di vendita, il delegato farà applicazione delle pertinenti norme di legge.

Sarà possibile visionare gli immobili posti in vendita, previo appuntamento e modalità da concordare con il professionista delegato, nominato custode giudiziario. Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso lo studio dell'Avv. ANTONIO DE VENERE, sito in Noci (BA) alla Piazza Papa Giovanni Paolo II n.8 (Tel./Fax. 080.5248191- E-mail: [antonio.devenere@libero.it](mailto:antonio.devenere@libero.it)), previo appuntamento.

#### **PUBBLICITA'.**

Almeno 45 giorni prima della vendita, il presente avviso sarà inserito, per una sola volta, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art.490, terzo comma, c.p.c., a cura di soggetto professionale incaricato, previa redazione dell'estratto per la pubblicità e alle seguenti ulteriori pubblicità: - invio dell'estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiti; - affissione di 30 manifesti nel comune ove sono siti gli immobili in vendita; - inserimento dell'estratto a mezzo internet 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](http://www.asteannunci.it) e relativi siti collegati

Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche".

Almeno 90 giorni prima della data della vendita, verrà effettuata la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it)  
Bari, 27 gennaio 2024.

Il professionista delegato  
Avv. Antonio De Venere