

**Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. 1083/1997, alla quale sono riunite le seguenti procedure 489/99 RGEs. 346/2000 RGEs, 765/2008 RGEs. 345/2009**

Il sottoscritto avvocato **Laura Petruzzi**, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice, dott.ssa Rosa Pasculli, con provvedimenti di delega e sostituzione dei precedenti delegati del 07.05.2014 e 02.07.2014, visto quanto disposto con l'ordinanza di vendita emessa nella presente procedura;

visto il provvedimento del 07.10.2015 emesso dal medesimo G.E., dott.ssa Rosa Pasculli, e l'ordinanza di vendita tipo emessa e depositata in pari data;

visto il D.L. n. 83/2015 convertito nella Legge n. 132/2015 e s.m.i.;

visto il provvedimento del GE, dott.ssa Napoliello del 21.10.19, il provvedimento di conversione in modalità telematica reso il 22.12.2020, nonché provvedimenti del GE, dott.ssa Attollino, del 13.12.22 e del 11.10.24;

**AVVISA**

che il giorno giovedì **10.07.2025, a partire dalle ore 17,30 e sino alle ore 17,30 del 17.07.2025 (con esclusione del sabato, della domenica e dei giorni festivi secondo il calendario nazionale) sulla piattaforma telematica della società Astetrasparenti.it Srl, raggiungibile al seguente indirizzo internet [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it), si procederà alla vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nelle perizie di stima redatte dalla Dott. Elena Barbone, depositata il 07/02/2004 (immobile 1), dall'ing. Giuliana Vitale, depositata il 24/05/2006 (lotto due) e dall'Ing. Salvatore Consiglio del 14/03/2012 (lotto unico), del 27/09/2022 e successive integrazioni del 17/10/22 e 17/11/22, allegate al fascicolo dell'esecuzione e che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fanno espresso rinvio per tutto ciò che concerne la consistenza, nonché l'esistenza di eventuali pesi e oneri, a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili di seguito descritti:

**LOTTO UNO**

UNICO EDIFICIO –Villa ubicata nella zona periferica dell'abitato del Comune di Valenzano, che si estende lungo la S.P. 80 in direzione Bari, avente accesso dai civici 5 e 7 della via Einstein. Il lotto oggetto di vendita è costituito da una villa con due piani fuori terra ed un piano interrato, oltre a un box auto interrato. Nel dettaglio, gli immobili che formano il lotto sono:

- appartamento a primo piano, con accesso dal piano terra a mezzo di scala in muratura, con cinque vani utili, un vano cucina abitabile, tre disimpegni, tre vani bagno e due ampi balconi coperti;
- appartamento a piano terra, con accesso dal giardino circostante, con un grande salone, tre vani utili, un vano cucina, un vano bagno, un disimpegno e due ampi porticati;
- zona deposito a piano interrato, estesa quanto i due piani soprastanti, catastalmente divisa in n. 7 locali, ma all'attualità con distribuzione interna molto diversa, sanabile amministrativamente e catastalmente, pur sempre con destinazione a deposito;
- autorimessa a piano interrato, ubicata nella particella catastale adiacente da sud a quella su cui sorge la villa e con accesso da rampa carrabile che corre lungo il lato Sud della particella della villa;
- piscina scoperta interrata, sita nel giardino, estesa 12 m x 6 m, con locale impianti sito a livello del piano interrato della villa.

Tutto riportato in Catasto al fg 3, ptc 62:

**1. appartamento in Valenzano, alla Via Albert Einstein n. 5, piano primo, individuato nel Catasto Fabbricati al fg 3, p.lla 62, sub 8, cat. A/2, cl. 3, consistenza 8,5 vani, sup.catastale 187 mq, sup. coperta 173 mq, R.C. € 1.009,67;**

2. **appartamento in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **terra**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg 3, p.lla 62, sub 9, cat. A/2, cl. 3, consistenza **9,5 vani**, sup.catastale **182 mq**, sup. coperta **168 mq**, R.C. € **1.128,46**;
3. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **interrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg 3, p.lla 62, sub 10, cat. C/2, cl. 2, consistenza **20 mq**, sup.catastale **24 mq**, R.C. € **53,71**;
4. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **interrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg 3, p.lla 62, sub 11, cat. C/2, cl. 2, consistenza **79 mq**, sup.catastale **87 mq**, R.C. € **212,16**;
5. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **interrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg 3, p.lla 62, sub 12, cat. C/2, cl. 2, consistenza **18 mq**, sup.catastale **20 mq**, R.C. € **48,34**;
6. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **interrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg 3, p.lla 62, sub 13, cat. C/2, cl. 2, consistenza **19 mq**, sup.catastale **22 mq**, R.C. € **51,03**;
7. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **in-terrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg 3, p.lla 62, sub 14, cat. C/2, cl. 2, consistenza **27 mq**, sup.catastale **31 mq**, R.C. € **72,51**;
8. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **in-terrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg 3, p.lla 62, sub 15, cat. C/2, cl. 2, consistenza **15 mq**, sup.catastale **18 mq**, R.C. € **40,28**;
9. **locale deposito in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5**, piano **in-terrato**, individuato nel Catasto Fabbricati al fg 3, p.lla 62, sub 16, cat. C/2, cl. 2, consistenza **14 mq**, sup.catastale **15 mq**, R.C. € **37,60**; nonché al foglio 3, p.lla 161
10. **autorimessa in Valenzano**, alla **Via Albert Einstein n. 5-261**, piano **interrato**, individuata nel Catasto Fabbricati al fg 3, p.lla 161, sub 1, cat. C/6, cl. 3, consistenza **47 mq**, sup.catastale **54 mq**, R.C. € **99,52**.

La particella fabbricati 161 sub 1 è erroneamente individuata al piano terra nella visura, in quanto la planimetria ne mostra, correttamente, l'ubicazione a livello di interrato; peraltro vi si accede a mezzo della medesima rampa carrabile che conduce da livello strada al piano interrato della particella 62.

La particella terreni 62, su cui insiste la villa, confina da Ovest con la via Einstein, confina da Nord con la particella 172, di proprietà di terzi, confina da Est con le particelle 191 e 192 di proprietà di terzi, che sono suoli agricoli, confina da Sud con le particelle 161 e 158. Sulla particella 158, di proprietà di terzi, è edificata altra villa, mentre la particella 161, adiacente al confine con la particella 62, contiene un locale interrato, del quale parte più a Nord, adiacente al confine ed identificata catastalmente come particella 161 sub 1, appartiene sempre ai debitori eseguiti, mentre la parte più a Sud (ptc 161 sub 2) appartiene a terzi proprietari della particella 158.

Gli immobili sopra descritti sono occupati dai debitori.

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 72 del 1978 rilasciata dal Comune di Valenzano (BA), successive concessioni in variante n. 9 del 1980 e n. 77 del 1981, concessione edilizia in sanatoria n. 391/86 e permesso a costruire n. 15 del 2007 per esecuzione di opere di ristrutturazione e frazionamento. Il CTU Dott. Consiglio, nella perizia del 27/09/2022 ha evidenziato che la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Valenzano nel 2007 non corrisponde del tutto alla reale consistenza dell'immobile all'attualità solo relativamente al piano interrato, a causa di una distribuzione interna

diversa da quella catastale e di una destinazione abitativa anziché deposito, unica destinazione ammissibile per il piano interrato.

Il CTU Dott. Consiglio ritiene tali difformità sanabili con oneri di circa € 10.000,00 per il cambio di destinazione d'uso, senza modificare l'attuale disposizione interna, oppure con spese di circa € 50.000,00 se si vuole anche modificare l'attuale disposizione interna.

L'edificio non è dotato del certificato di abitabilità.

Circa la consistenza, la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili innanzi descritti, si fa riferimento alle consulenze tecniche della Dott. Elena Barbone depositata il 07/02/2004 (immobile 1), dell'ing. Giuliana Vitale depositata il 24/05/2006 (lotto due) e Ing. Salvatore Consiglio del 14/03/2012 (lotto unico), del 27/09/2022 e successive integrazioni del 17/10/22 e 17/11/22, alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica dei beni e lo stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, ivi compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso, tra cui si evidenzia, altresì, la trascrizione del 25.01.2007 (nn. 5623/3915) di un vincolo a parcheggio di una porzione di piano terra di 16 mq, destinata a posto auto per soggetti con ridotte capacità motorie.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, e di cui all'art. 40, comma 6 Legge 47/1985.

**Prezzo base d'asta: € 342.720,00** (euro trecentoquarantaduemilasettecentoventi/00)

**Rilancio minimo: € 10.000,00** (euro diecimila/00)

**Offerta minima: € 257.040,00** (euro duecentocinquantasettemilaquaranta/00)

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare. Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia alla quale è possibile accedere dalle schede dei lotti in vendita presenti sul portale della società Astetrasparenti.it srl ([www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it)).

**L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5°giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ossia entro le ore 12,00 del 03.07.2025, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).**

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

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

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

L'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 proc. esec. imm. n.

1083/1997 – Tribunale di Bari, IBAN IT48S0100504199000000060112, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.

**Il bonifico con causale “Proc. Esecutiva Imm. N 1083/1997, lotto uno, versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (10.07.2025, ore 17,30) e in un congruo termine anteriore all’apertura della vendita stessa.**

**In caso contrario, qualora il professionista delegato non riscontri l’accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato 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, utilizzando il servizio “pagamento di bolli digitali” presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” presente sul sito [pst.giustizia.it](https://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato all’offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

### **CONTENUTO DELL’OFFERTA**

#### **1) Offerte di acquisto**

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente (*l’offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c. come di seguito meglio precisato*).
- 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.
- Nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, deve essere allegata la copia per immagine della procura speciale notarile. L’offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c.; nella ipotesi in cui l’avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando procura speciale notarile, rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, con esatta individuazione del bene che il mandante intende acquistare, ovvero trasmettendogli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **2) L’offerta dovrà altresì contenere:**

- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;

*Piazza Garibaldi n.73, 70021 Acquaviva delle Fonti (Ba)*

- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto (dati catastali);
- l'indicazione del referente della procedura (delegato);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicata, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (*in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione*).

E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. esec. imm. n. 1083/1997 RGE, lotto uno, 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati e di eventuali integrazioni di perizia.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

### **3) All'offerta dovranno essere allegati:**

- una copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- la 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 amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta è fatta a mezzo procuratore legale (avvocato), procura speciale notarile.

### **MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE**

#### **4) Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore Astetrasparenti.it srl, ([www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.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 ( **10.07.2025**) il professionista delegato:

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

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

#### **MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE**

##### **5) Gara ed aggiudicazione**

**a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata il 10.07.2025 a partire dalle ore 17,30 e di scadenza fissata al 17.07.2025 alle ore 17,30, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. 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 c.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 tramite la piattaforma della vendita telematica.

**e)** Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte ( c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, 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 G.E., allorquando, in presenza dell'istanza di

*Piazza Garibaldi n.73, 70021 Acquaviva delle Fonti (Ba)*

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 della società Astetrasparenti.it srl, ([www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.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 [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.**

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

**g)** In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal G.E. e perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente entro il più breve tempo possibile.

L'importo degli oneri tributari sarà comunicato dal Professionista delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato in conformità alla liquidazione eseguita dal Giudice dell'esecuzione e preventivamente determinabile utilizzando il prospetto excel di calcolo del compenso adottato dal Tribunale di Bari e consultabile sul sito internet del medesimo Tribunale.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili descritti nel presente avviso verranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e al DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le inerenti pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali non pagati dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia -, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di cui sarà ordinata la cancellazione a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario. Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, ne sarà ordinata la liberazione con le modalità previste dall'art. 560 cpc.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (*trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali*) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di

vendita e della relazione di stima e della sua integrazione. Per le spese condominiali e non pagate si applica l'art. 63 delle Disp.att. del Cod.Civ.. *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente”*.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. 6/6/2001 n.380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PUBBLICITA'**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

-almeno novanta giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”, nonché sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale-bari.giustizia.it](http://www.tribunale-bari.giustizia.it);

-almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita, per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3 c.p.c., e alle seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel Comune ove sono gli immobili in vendita, in ipotesi di comune diverso dal capoluogo; b) invio dell'estratto della vendita attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze del bene staggito.; c) inserendo l'avviso a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte d'Appello di Bari, ovvero sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi siti collegati.

E' possibile ricevere assistenza per le attività di registrazione all'area riservata, per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché per il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle indicazioni necessarie, rivolgendosi alla società Astetrasparenti.it Srl (tel.0899355250 – mail: [info@astetrasparenti.it](mailto:info@astetrasparenti.it)).

Ulteriori informazioni, potranno essere fornite dal Delegato alla vendita, avv. Laura Petruzzi, con studio in Acquaviva delle Fonti, alla Piazza Garibaldi n. 73 (tel. 338-8598290 - 0804504154, [lara.petruzzi@alice.it](mailto:lara.petruzzi@alice.it)), tutti i giorni lavorativi, dal lunedì al venerdì.

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, esclusivamente con prenotazione sul portale delle vendite pubbliche, tramite il link “prenota visita immobile” presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare.

Infine, il sottoscritto Avv. Laura Petruzzi

#### **RENDE NOTO**

che è intervenuta tra l'ABI ed il Tribunale di Bari, sezione esecuzioni immobiliari, una convenzione in virtù della quale i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari, tenendo presente che il mutuo sarà erogabile per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni stabilite da ciascuno degli istituti di credito aderenti all'accordo, il cui elenco aggiornato è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari – Pubblicità legale – Mutui.

Per acquisire informazioni più dettagliate, i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli istituti di credito ivi indicati.

Acquaviva delle Fonti, 25.03.2025

Il Professionista delegato  
Avv. Laura Petruzzi