

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. 425/2022

Il sottoscritto avvocato **Laura Petruzzi**, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice, dott.ssa Chiara Cutolo, visto quanto disposto con l'ordinanza di delega emessa nella presente procedura in data 26/03/2025 (N.76/2025);

AVVISA

che il giorno giovedì **09.10.2025**, a partire dalle ore **17,00** e sino alle ore **17,00 del 16.10.2025** (con esclusione del sabato, della domenica e dei giorni festivi secondo il calendario nazionale) sulla piattaforma telematica della società **Astalegale.net**, raggiungibile al seguente indirizzo internet **www.spazioaste.it**, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'ing. Pasquale Maurelli e depositata nel fascicolo telematico in data 08.11.2023 e che dovrà essere consultata, unitamente alle precisazioni alla stessa depositate in data 11.12.2023, 21.02.2024, 08.08.2024, 12.03.2025 e 22.05.2025 dall'eventuale offerente ed alle quali si fa 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 1

Piena proprietà di fabbricato composto nella parte anteriore da un grande capannone di forma rettangolare che si sviluppa solo su un livello, al piano terra, e consta di un unico grande ambiente di circa 1.200 mq. Adiacente il capannone, sul prospetto est con ingresso da via Molise, si trova la palazzina uffici, che si sviluppa su quattro piani fuori terra più un piano seminterrato, adibito ad autorimessa, con centrale idrica e sistema di raccolta acque. La struttura è di tipo portante in c.a., fondazioni con plinti e travi di collegamento, pilastri e solai in laterocemento. La distribuzione sui vari livelli avviene mediante una scala ad "U" con al centro il vano ascensore (da completare).

L'intera struttura (capannone e uffici) è dotata di un sofisticato impianto elettrico e di un impianto antintrusione; è stato realizzato anche un impianto antincendio.

La dimensione e la disposizione dei luoghi sono conformi alla planimetria catastale.

Gli immobili sono allibrati nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- al fg. 47 p.lla 1588 sub. 2, categoria D/1, rendita catastale € 8.217,33 via Molise SNC, piano T;
- al fg. 47 p.lla 1588 sub. 3, categoria F/3, (trattasi della palazzina uffici) via Molise SNC, piano T

Prezzo base d'asta: € 1.636.369,00

Offerta minima: € 1.227.276,75

Rilancio minimo: € 20.000,00

L'immobile è libero

LOTTO 2

Piena proprietà di appartamento di cinque vani al piano rialzato di un palazzo, composto di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, facente parte di un complesso condominiale di edifici a schiera, realizzato alla fine degli anni settanta – inizio anni ottanta ad Acquaviva delle Fonti. La struttura portante, di tipo puntuale, è realizzata in cemento armato, i solai sono in latero cemento. Entrando nell'abitazione, sia a destra che a sinistra dell'ingresso si trovano due ampie stanze entrambe con affaccio esterno e dotate di balcone; la stanza sulla destra è collegata ad un piccolo cucinino.

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

Proseguendo lungo il corridoio centrale si trovano il bagno dotato di lavabo, sanitari e vasca, due ampie camere, sempre con affaccio esterno e dotate di balcone, e poi un ripostiglio con lavatoio.

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- al fg. 46 p.lla 5843 sub. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 624,91, via Mario Coccioli n.3, piano T, interno 1, scala A,

L'appartamento confina con via Mario Coccioli, con cortile interno, con gabbia di scale ed altro appartamento.

La dimensione e la disposizione dei luoghi sono conformi alla planimetria catastale.

L'immobile è libero.

Il proprietario non è in regola con il pagamento delle quote condominiali; gli oneri condominiali complessivi dei lotti 2,3,4,5,6, ammontano ad € 1.570,87 (di cui € 387,23 per saldo conguaglio 2023 ed il resto per le annualità 2024 e 2025, salvo conguaglio), alla data del 15.05.2025.

Prezzo base d'asta: € 84.200,00

Offerta minima: € 63.150,00

Rilancio minimo: € 1.500,00

LOTTO 3

Piena proprietà di rimessa al piano seminterrato di un palazzo facente parte di un complesso condominiale di edifici a schiera, realizzato alla fine degli anni settanta – inizio anni ottanta. Il box è dotato di saracinesca in ferro, ad oggi di colore giallo e blu, e l'ingresso avviene attraverso una porta a vetri; è costituito da un unico vano a cui è collegato un piccolo bagno di servizio. L'altezza utile interna è di 3,75 m, mentre sul fondo del locale e nel bagno l'altezza è di 2,20 m.

La planimetria catastale è inclusiva di un piccolo vano.

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- al fg. 46 p.la 5843 sub. 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 m2, rendita catastale € 95,44, via Mario Coccioli n.5, piano S1

L'immobile confina a nord con corridoio di manovra, a sud con lo spazio interno al condominio, ad est con spazio condominiale ad ovest con stessa proprietà.

La dimensione e la disposizione dei luoghi sono conformi alla planimetria catastale.

L'immobile è attualmente concesso dalla procedura in comodato oneroso transitorio risolutivamente condizionato all'aggiudicazione definitiva.

Il proprietario non è in regola con il pagamento delle quote condominiali; gli oneri condominiali complessivi dei lotti 2,3,4,5,6, ammontano ad € 1.570,87 (di cui € 387,23 per saldo conguaglio 2023 ed il resto per le annualità 2024 e 2025, salvo conguaglio), alla data del 15.05.2025.

Prezzo base d'asta: € 44.100,00

Offerta minima: € 33.075,00

Rilancio minimo: € 1.000,00

LOTTO 4

Piena proprietà di rimessa al piano seminterrato di un palazzo facente parte di un complesso condominiale di edifici a schiera. Il box, costituito da un unico vano, è dotato di saracinesca in ferro, ad oggi di colore giallo e blu, e l'ingresso avviene attraverso una porta a vetri. L'altezza utile interna è di 3,75 m, mentre sul fondo del locale è di 2,20 m.

La planimetria catastale è inclusiva di un piccolo vano.

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- al fg. 46 p.lla 5843 sub. 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 m2, rendita catastale € 75,20, via Mario Coccioli n.5, piano S1

L'immobile confina a nord con la zona di disimpegno, a sud con lo spazio interno al condominio, ad est con stessa proprietà ad ovest con altra proprietà

La dimensione e la disposizione dei luoghi sono conformi alla planimetria catastale. La stessa è inclusiva di un piccolo vano.

L'immobile è attualmente concesso dalla procedura in comodato oneroso transitorio risolutivamente condizionato all'aggiudicazione definitiva.

Il proprietario non è in regola con il pagamento delle quote condominiali; gli oneri condominiali complessivi dei lotti 2,3,4,5,6, ammontano ad € 1.570,87 (di cui € 387,23 per saldo conguaglio 2023 ed il resto per le annualità 2024 e 2025, salvo conguaglio), alla data del 15.05.2025

Prezzo base d'asta: € 33.900,00

Offerta minima: € 25.425,00

Rilancio minimo: € 700,00

LOTTO 5

Piena proprietà di locale deposito al piano seminterrato, dotato di saracinesca in ferro, ad oggi di colore giallo e blu, avente l'ingresso attraverso una porta a vetri. Il locale è costituito da un unico vano e da un piccolo bagno di servizio; all'interno dell'ambiente è stata realizzata una zona soppalcata con una struttura in profilati metallici, assi di legno e cartongesso amovibile. L'altezza utile interna è di 3,75 m, mentre nel bagno l'altezza è di 2,20 m.

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- al fg. 46 p.lla 5843 sub. 23, categoria C/2, classe 3, consistenza 63 m2, rendita catastale € 231,01 via Mario Coccioli n.5, piano S1.

L'immobile confina a nord con altra proprietà e zona di disimpegno, a sud col cortile condominiale, ad est con altra proprietà, ad ovest con spazio condominiale.

Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario i costi necessari al ripristino e legittimazione dello stato dei luoghi (rimozione zona soppalcata e trasporto a discarica), stimati in € 5.000,00.

L'immobile è attualmente concesso dalla procedura in comodato oneroso transitorio risolutivamente condizionato all'aggiudicazione definitiva.

Il proprietario non è in regola con il pagamento delle quote condominiali; gli oneri condominiali complessivi dei lotti 2,3,4,5,6, ammontano ad € 1.570,87 (di cui € 387,23 per saldo conguaglio 2023 ed il resto per le annualità 2024 e 2025, salvo conguaglio), alla data del 15.05.2025.

Prezzo base d'asta: € 33.000,00

Offerta minima: € 24.750,00

Rilancio minimo: € 600,00

LOTTO 6

Piena proprietà di rimessa al piano interrato, di forma trapezoidale, costituito da un unico vano e dotato di saracinesca in ferro, ad oggi di colore giallo e blu, con ingresso attraverso una porta a vetri. Un mobile con scaffalature in ferro e vetro e porta centrale divide in due zone l'ambiente.

L'altezza utile interna è di 2,80 m, mentre su due lati il soffitto è ribassato ed ha un'altezza di 2,20 m; nella zona ribassata è stato ricavato un piccolo wc.

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- al fg. 46 p.lla 5844 sub. 10, categoria C/6, classe 2, consistenza 62 m2, rendita catastale € 153,70 via Mario Coccioli n.1, piano S1.

L'immobile confina con altra proprietà, altra proprietà *omissis*, giardino condominiale su due lati e corridoio di manovra.

Il proprietario non è in regola con il pagamento delle quote condominiali; gli oneri condominiali complessivi dei lotti 2,3,4,5,6, ammontano ad € 1.570,87 (di cui € 387,23 per saldo conguaglio 2023 ed il resto per le annualità 2024 e 2025, salvo conguaglio), alla data del 15.05.2025.

L'immobile è libero.

Prezzo base d'asta: € 38.500,00

Offerta minima: € 28.875,00

Rilancio minimo: € 700,00

LOTTO 7

Piena proprietà di abitazione facente parte di un fabbricato composto da due piani fuori terra, con struttura in muratura e facciata parzialmente intonacata inserito nel nucleo antico della città.

L'ingresso a piano terra, in via don Albertario, avviene attraverso una porta in ferro; da questa porta, mediante una scala in pietra, si arriva al primo piano dove si trova l'abitazione; l'ambiente è costituito da un unico vano. Mediante una scala in pietra e delle scalette in legno si raggiunge il terrazzo.

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- al fg. 46 p.lla 914 sub. 2, categoria A/5, classe 4, consistenza 1 vano, rendita catastale € 39,77 via don Albertario n.5, piano 1

L'immobile confina con altra proprietà sottostante e laterale e con Piazza Don Albertario.

L'immobile è libero.

Prezzo base d'asta: € 13.800,00

Offerta minima: € 10.350,00

Rilancio minimo: € 300,00

LOTTO 9

Piena proprietà di locale a piano terra di Palazzo De Mari, una struttura in stile barocco che ha inglobato tra le sue mura l'antico castello normanno del XII secolo e che oggi ospita la sede del Municipio.

L'ingresso, a piano terra, è delimitato da una cornice in pietra ed è protetto da una saracinesca in ferro; la porta d'ingresso è in ferro e vetro e dà accesso ad un ambiente sormontato da una volta a crociera; è presente anche un piccolo vano ripostiglio. La pavimentazione è in parquet.

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- al fg. 46 p.lla 1014 sub. 18, categoria C/1, classe 5, consistenza 16m2, rendita catastale € 538,77 piazza dei Martiri del 1799 n.74, piano T.

In riferimento all'immobile in oggetto, si avvisa che lo stesso è stato sottoposto a tutela con provvedimento del 06.07.1955. Pertanto, trattandosi di bene culturale è assoggettato a prelazione con l'applicazione della disciplina riportata al capo IV, Sezione II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 L. 137/2002).

A seguito dell'aggiudicazione, il decreto di trasferimento sottoscritto dall'Ill.mo G.E. sarà dapprima notificato, entro 30 gg, al Ministero dei beni culturali a cura dell'aggiudicatario, e, decorsi 60 gg. dalla notifica senza alcuna determinazione o manifestazione di volontà di esercizio di prelazione da parte di questo Ente, si procederà alla registrazione e trascrizione in favore del legittimo aggiudicatario.

In considerazione della vendita soggetta alla condizione del mancato esercizio della prelazione, stante la trascrizione del vincolo storico artistico, da parte del Ministero dei Beni culturali, l'immobile oggetto della presente vendita non potrà essere acquistato con mutuo bancario salvo diverso avviso della Banca mutuante.

L'immobile è libero.

Prezzo base d'asta: € 24.500,00

Offerta minima: € 18.375,00

Rilancio minimo: € 600,00

LOTTO 10

Piena proprietà di fondo rustico in agro di Acquaviva delle Fonti, c.da Malano, con una superficie catastale di 32 are e 98 ca (3.298 m²); trattasi di terreno pianeggiante, di forma pressoché rettangolare, coltivato ad uliveto e raggiungibile attraverso una strada poderale carrabile non asfaltata. Il terreno risulta gravato dalla servitù di acquedotto rurale trascritta a Bari il 25 gennaio 2016 ai nn.3286/2536 in dipendenza di atto amministrativo in data 30 dicembre 2015 n.4 di repertorio Comune di Acquaviva.

Il terreno è allibrato nel N.C.T. del Comune di Acquaviva delle Fonti:

- al fg. 28 p.lla 92, qualità uliveto, classe 1, superficie are 32 ca 98, reddito dominicale € 17,88, reddito agrario € 13,63.

Il fondo confina con strada poderale, e con le particelle 91 – 46 e 93 del foglio 28; non esiste un confine netto tra i vari fondi e non ci sono recinzioni.

L'immobile è libero.

Prezzo base d'asta: € 4.000,00

Offerta minima: € 3.000,00

Rilancio minimo: € 200,00

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 Astalegale.net (www.spazioaste.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 02.10.2025, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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'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. 425/2022 RGE, IBAN IT 58 H 01005 04199 000000008021, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva Imm. N 425/2022, lotto unico, 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 (09.10.2025, ore 17,00) 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

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.

- 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 al deposito dell'offerta, con esatta individuazione del bene che il mandante intende acquistare, ovvero trasmettendogli via pec detta documentazione in copia per immagine con

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

attestazione di conformità. In mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

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;
- 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 da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto*).

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. 425/2022 RGE, lotto unico, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste. Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare);
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 c. 7 D.M. 227/2015);
- 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;

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

- 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 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.

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.spazioaste.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 www.spazioaste.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 (**09.10.2025**) 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 09.10.2025 a partire dalle ore 17,00 e di scadenza fissata al 16.10.2025 alle ore 17,00, 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 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 Astalegale.net (www.spazioaste.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.spazioaste.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 (da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto).

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. segnalerà 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); 2. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di precedenti 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 sollecitamente a bandire un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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 del 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.

Come previsto dall'art. 585 comma 3 cpc, l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo del prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esec. Imm. n. 425/2022 - Trib. Bari"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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.

Qualora gli immobili risultino occupati, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà farne richiesta al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 cpc, come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

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:

AVV. LAURA PETRUZZI

- 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 e sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita, tramite: a) affissione di 30 manifesti nel Comune ove sono gli immobili in vendita, in ipotesi di comune diverso dal capoluogo; b) tramite i portali commerciali www.bakeca.it, www.casa.it e www.idealista.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), 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, 26.05.2025

Il Professionista delegato
Avv. Laura Petruzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®