

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. Giada Oliva, Professionista Delegato nella procedura esecutiva immobiliare **R.g.e.515/2023** dal Giudice dell'Esecuzione, **dott.ssa Marisa Attollino**, ordinanza del 4 dicembre 2024,

AVVISA

che, il giorno **18 febbraio 2026 a partire dalle ore 16.00** e per i successivi cinque giorni lavorativi, (con esclusione del sabato e della domenica) e dunque **sino alle ore 16.00 del giorno 25 febbraio 2026**, si terrà sulla piattaforma www.gobidreal.it la vendita senza incanto, ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona, del bene immobile di seguito indicato:

LOTTO DUE

Casa unifamiliare ed annessi depositi agricoli, allo stato rustico, costruita su porzione di fondo rustico e contiguo ulteriore appezzamento di suolo agricolo, in agro di Gioia del Colle (Bari), contrada Marchesana, con accesso da strada vicinale Parco Rizzi e precisamente:

Casa unifamiliare ed annessi depositi agricoli, allo stato rustico, sita nel Comune di Gioia del Colle (Bari), contrada Marchesana. realizzata nel 1989 su terreno agricolo di complessivi 6.561 mq catastali, accessibile dalla strada vicinale Parco Rizzi

Composta da quattro vani al piano rialzato assentiti come residenziali: cucina, soggiorno, vano letto e bagno, per complessivi 122 mq circa di superficie coperta; annessi due locali assentiti come annessi agricoli al piano rialzato, per complessivi 138 mq di superficie coperta; cisterna di 24 mq e cantina al piano interrato di 156 mq circa; 2 terrazze a livello di piano rialzato.

Il manufatto non è rappresentato nella cartografia catastale e non è censito nel catasto urbano.

Il bene in oggetto è gravato dal vincolo di uso civico. Il tecnico dell'Ufficio Urbanistica che ha istruito la richiesta di informazioni della CTU Arch. Rossella Fiorentino, ha accertato che detto immobile risulta presente nell'elenco allegato all'ordinanza commissariale di legittimazione del 1936.

L'immobile può essere trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova all'attualità, demandando all'aggiudicatario del bene gli adempimenti di affrancazione dal vincolo, dopo esserne entrato in possesso.

La procedura di affrancazione prevede il versamento alle casse comunali di una quota consistente nell'aggiornamento dell'originario canone. Il calcolo eseguito dall'ufficio comunale preposto conduce ad un importo di 514,41 €, importo da maggiorare dello 2,5% per la presenza del fabbricato al rustico e passibile di lieve incremento qualora la procedura venga eseguita dopo il 2024, nel qual caso sarà necessario richiedere al comune la calcolazione della nuova quota. La procedura in questione sarà eseguita da un tecnico di fiducia dell'aggiudicatario che provvederà all'aggiornamento dei dati presso l'Agenzia delle Entrate.

Spese da sostenere per l'affrancazione:

- 527,27 € costi di affrancazione
- 300,00 € competenze del tecnico che curerà la pratica.

Totale: 827,27 €

Confini Il bene è direttamente accessibile dalla strada vicinale Parco Rizzi.

Confina a nord con la strada vicinale innanzi detta; a sud con la particella 37 del fg.28; ad est con la p.la 206, stesso foglio; ad ovest con la p.la 170, Bene n.2.

Catasto

Censita nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.28, p.la 38, con qualità uliveto di 2^a classe, superficie 6.561 mq; reddito dominicale 23,72 €, reddito agrario 20,33 €.

Il bene da un punto di vista catastale non è conforme in quanto il manufatto al rustico non è rappresentato nella cartografia catastale.

E' pertanto necessario che un professionista tecnico provveda alla redazione e trasmissione del tipo mappale all'Agenzia delle Entrate, previa esecuzione del rilievo georeferenziato dei luoghi. Il bene assumerà la categoria catastale F/3 di fabbricato non ultimato.

I costi di regolarizzazione degli atti catastali rispetto allo stato di fatto in cui si presenta sono i seguenti:

- 1.500,00€ competenze del tecnico per rilievo georeferenziato dei luoghi e pratica catastale
- 44,00 € + 65,00 € = 109,00 € diritti e tributi catastali

Totale 1.610,00 € con arrotondamento

NOTIZIE URBANISTICHE

Dalla perizia di stima in atti risulta che la casa rurale allo stato rustico è stata realizzata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- CE n.47/89, pratica edilizia n.231/83, rilasciata il 31.01.1989 a XXXX per la costruzione di casa rurale ed annessi agricoli.

- CE n.115/90, pratica edilizia n.488/89 in variante ed ampliamento alla CE 47/89, rilasciata a XXXX il giorno 11.05.1990.

I lavori avevano inizio in data 12.06.1989 (comunicazione di inizio lavori prot.n.10819 del 13.06.1989) e non sono stati ad oggi ultimati, in mancanza di opere di finiture, impianti e sistemazione delle aree esterne nel diretto intorno dell'immobile.

In relazione al suddetto intervento di trasformazione sussistono le seguenti scritture private:

- atto di vincolo del 17.01.1989, a rogito del notaio Michele Villanova di Gioia del Colle, registrato a Gioia del Colle il 18.01.1989 al n.324, con il quale la superficie della p.la 38 del fg.20 viene asservita al progetto di costruzione di abitazione rurale con annessi agricoli di cui alla pratica edilizia 231/83;

- atto di vincolo del 13.02.1990, rep.n.38470, a rogito del notaio Michele Villanova di Gioia del Colle, registrato a Gioia del Colle il 19.02.1990 al n.524 con il quale si assoggetta a vincolo di inedificabilità il terreno censito con la p.la 188 del fg. 19, di are 64.72 al servizio della variante in corso d'opera con ampliamento alla CE 47/89, pratica edilizia 488/89.

Il fabbricato che insiste sul terreno è incompleto, non presentando opere di finitura ed impianti.

Nel corso del sopralluogo esperito dal CTU Arch. Rossella Fiorentino lo scorso 21 agosto 2024, è stata accertata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi agli elaborati della variante in corso d'opera del 1990 all'originario titolo edilizio rilasciato nel 1989.

Sono da segnalare unicamente due difformità sanabili ai sensi dell'art.36-bis del DPR 380/01: la realizzazione di un balcone di 5,04 mq sul prospetto esposto ad est; ed in copertura l'ampliamento di mq 2,88 x 2,28 m di altezza (6,56 mc) del volume assentito del torrino del vano scala.

La regolarizzazione prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria.

Considerata la finalità per la quale si procede alla vendita, il CTU ritiene economicamente più vantaggioso ipotizzare che le difformità rilevate, funzionalmente non significative, siano demolite e che sia ripristinato lo stato di progetto assentito, in quanto i costi di demolizione e ripristino sono inferiori ai costi tecnico-procedimentali di legittimazione. I costi di demolizione e ripristino sono posti a carico dell'aggiudicatario della vendita e di tali costi è deprezzato il bene.

Nel caso di specie, in considerazione del criterio di stima per valore di trasformazione utilizzato, trattandosi di manufatto allo stato rustico, i costi di demolizione sono dalla CTU Arch. Rossella Fiorentino stimati in sede di determinazione dei costi delle opere necessarie al completamento, sicché concorrono nel valore al metro quadrato stimato per il completamento dell'opera.

Il completamento dell'opera si qualifica dal punto di vista edilizio come intervento di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art.3, co.1, lettera b del DPR 380/01 e potrà essere eseguita mediante l'iter procedimentale della segnalazione certificata di inizio attività.

Così come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica **Certificato n° 184/2024 rilasciato a Gioia del Colle, li 05/08/2024**, allegato alla perizia in atti, l'area sita in Gioia del Colle, in catasto individuata al **Fg. 28 p.lle nn. 170-38.** insiste in **Zona E/2**, tale tipizzata dal vigente Piano Regolatore Generale di questo Comune."

Segnalazione di presenza di componenti di cemento amianto

Nella zona antistante il prospetto principale dell'ingresso, alla data del sopralluogo del 21.08.2024, erano presenti vasche di cemento-amianto, nonché cumuli di rifiuti ordinari, ivi conferiti da ignoti.

A questo proposito si riferisce che, come riportato nella perizia di stima in atti, in conformità alla normativa vigente sull'amianto, lo smaltimento dovrà essere eseguito da azienda specializzata e qualificata attraverso l'iscrizione all'albo ministeriale.

Il CTU, dopo aver assunto informazioni presso aziende locali specializzate nella rimozione e smaltimento di componenti di amianto, assume pari a 4.000,00 € a corpo i costi attinenti le attività da svolgere nella fattispecie. Tale importo comprende anche il conferimento a discarica dei rifiuti ordinari. Si pone tale onere a carico dell'aggiudicatario del bene, sicchè detto bene viene deprezzato di tale medesimo importo.

Eventuali maggiori costi che l'aggiudicatario potrebbe trovarsi a sostenere devono ritenersi conglobate nell'ulteriore deprezzamento forfetario del 15%, così come indicato nella CTU.

Fondo rustico di 2.098 mq sito nel Comune di Gioia del Colle (Bari), contrada Marchesana. accessibile dalla strada vicinale Parco Rizzi.

Confini

Il fondo rustico è direttamente accessibile dalla strada vicinale Parco Rizzi.

Confina a nord con la strada vicinale innanzi detta; a sud con la p.la 35; ad est con la p.la 3, bene n.6; ad ovest con la p.la 169, tutte del medesimo foglio 28.

Catasto

Censito nel NCT del comune di Gioia del Colle (Bari), al fg.28, p.la 170, con qualità seminativo arborato di 3^a classe, superficie 2.098 mq; reddito dominicale 5,42 €, reddito agrario 4,33 €.

Il bene è nello stato di fatto coerente con gli atti catastali.

Stato di occupazione degli immobili Il bene è occupato da terza parte in uso gratuito e senza titolo, per accordi sulla parola

NOTIZIE URBANISTICHE

Così come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica **Certificato n° 184/2024 rilasciato a Gioia del Colle, li 05/08/2024**, allegato alla perizia in atti, l'area sita in Gioia del Colle, in catasto individuata al **Fg. 28 p.lle nn. 170-38.** insiste in **Zona E/2**, tale tipizzata dal vigente Piano Regolatore Generale di questo Comune

Prezzo base euro 57.485,52 (cinquantasettemilaquattrocentottantacinque/52).
Offerta minima ammissibile pari al 75 % del prezzo base euro 43.114,14 (quarantatremilacentoquattordici/14) Rilancio minimo in caso di gara euro 1.000,00 (mille/00).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerte di acquisto

Le offerte di acquisto potranno essere formulate, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it L'offerta, comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno 11 febbraio 2026, e dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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

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

- il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o la P.IVA, la residenza, il domicilio del soggetto offerente, lo stato civile, il recapito telefonico del soggetto partecipante;
 - qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.02.2015;
 - 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 giustifica 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., salvo 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;
 - la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del presso (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
 - l'importo versato a titolo di 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 d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

-documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, 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 è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

-se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario sul conto corrente n. 9387 intestato a "Proc. Esec. Imm. N. 515/2023 acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. Bari- Palazzo di Giustizia - IBAN IT32G010050419900000009387 con causale " Proc. Esec. Imm. N. 515/2023 indicazione del numero del lotto, versamento cauzione"**

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno dell'udienza di vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"* presente sul sito pst.giustizia.it.

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) **Il gestore della vendita telematica** e la società Gobid S.r.L.;
- b) **Il portale** del gestore della vendita telematica e il sito www.gobidreal.it.
- c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, e` il professionista delegato sopra indicato.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.gobidreal.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.gobidreal.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.

All'udienza, il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutare regolari, dichiarando 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) Le parti possono assistere alla vendita telematica la cui data e` resa pubblica nelle forme di legge.

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata partecipazione telematica dell'unico offerente mediante connessione online, salvo quanto previsto al successivo punto e).

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso. Non sono ammessi rilanci in aumento inferiori a quello minimo indicato nel presente avviso, né con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta 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. **La durata della gara è fissata in giorni 5 a far data dalle ore 16.00 del giorno 18 febbraio 2026 sino alle ore 16.00 25 febbraio del giorno 2026.**

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

d) prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. comma 1, 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, comma 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base a circostanze di fatto specifiche e concrete, vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 c. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis c. 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 www.gobidreal.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 dell'offerente o di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e

partecipazione alla vendita: la piattaforma www.gobidreal.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 ne' puo` dar luogo ad alcuna dogianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo 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. L'aggiudicatario dovrà versare entro lo stesso termine e nelle modalità suindicate le spese e le imposte inerenti al trasferimento in suo favore dell'immobile staggito, da quantificare in base al regime fiscale applicabile nel caso concreto, nonché il compenso del professionista delegato per le attività di trasferimento. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. **Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.**

E' esclusa la facoltà di rateizzare il prezzo.

Nel caso in cui la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia (ossia, nei casi in cui il pignoramento sia stato notificato al debitore successivamente al 01/03/2023), l'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs.21 novembre 2007, n. 231 e dell'art. 585 comma 4 c.p.c., sulla base del modulo tempestivamente fornитогli dal Delegato, il quale è onerato del successivo deposito telematico della dichiarazione compilata dall'aggiudicatario in allegato alla bozza del decreto di trasferimento. Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo o (se la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia) anche della sola mancanza della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, 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.

h) è fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di assistere, tramite piattaforma telematica, alla vendita per eventuali osservazioni in ordine alle offerte.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar

luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

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, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le dette formalità saranno cancellate a spese ed a cura della procedura. Se l'immobile aggiudicato sarà occupato dal debitore o da terzi senza titolo, ne sarà ordinata la liberazione entro la data di aggiudicazione.

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

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati.

INFORMAZIONI

Per informazioni ci si può rivolgere al professionista delegato alla vendita (cell. 392-5273676, email oliva.avvocati@libero.it).

Le visite agli immobili pignorati potranno essere prenotate esclusivamente mediante richiesta avanzata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti giudice dell'esecuzione, dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista presso lo studio indicato nel presente atto.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Della presente vendita sarà data pubblica notizia:

- a cura della società Aste Giudiziarie In linea spa, almeno 90 giorni prima della data della vendita stessa, contemporaneamente sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it e sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale-bari.giustizia.it;

- a cura della società Aste Giudiziarie In linea spa, la quale almeno 45 giorni prima della data della vendita stessa, provvederà alla pubblicazione dell'estratto di vendita sul quotidiano locale e nazionale avente maggiore diffusione e provvederà altresì alla affissione di 30 manifesti nel comune in cui è situato l'immobile, ove diverso dal capoluogo.

Bari, 5 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giada Oliva