

Avv. Vittorio Tarsia
Patrocinante in Cassazione
Via N. Putignani n.141 - BARI
Tel. 080 5246244
C.F. TRS VTR 66M03 A662L - P.IVA 04334410729

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

**Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591-bis c.p.c.**

Procedura Esecutiva N. 107/2019 R.G. Es. Immob.

Il sottoscritto avv. Vittorio Tarsia, con studio in Bari alla Via Nicolò Putignani n. 141, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nel procedimento esecutivo immobiliare n. 107/2019 R.G. Es. del Tribunale di Bari, G.E. dott. Antonio Ruffino, giusta provvedimenti del 24/10/2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **25 GIUGNO 2025, alle ore 14.00**, procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma web spazioaste.it**, dei seguenti immobili, meglio identificati e descritti nella relazione di stima depositata nel fascicolo dell'esecuzione il 07/03/2023 dall'architetto Massimo Moramarco, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espressamente rinvio, altresì, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO A

- 1) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8 , piano primo. Abitazione di tipo civile Categ. A/2, posta al piano primo di stabile d'epoca . Accesso da ampio vano scale di pertinenza . Distribuzione tipica dell'ottocento , primi del novecento , con assenza di corridoio e vani passanti. Affaccio in parte su ampio terrazzino ad uso esclusivo posto su cortile interno e in parte su prospetto esterno tramite due balconi. L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina di Puglia (BA) al Foglio 103 Particella 79 ,sub.10. Consistenza 10 vani . Superficie Catastale 281 mq Totale escluse aree scoperte 273mq.; Quota di proprietà: 1/1.
- 2) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8 e 6 , piano terra. Deposito C/2 posto al piano terra di stabile d'epoca, con ingresso da ampio cortile interno comune ad altri immobili e da locale confinante (immobile "6" in Allegato A1, sub 22, categ. C/2) anche esso facente parte del presente lotto e con accesso diretto da Via Garibaldi . Dotato di servizio igienico in vano "7". L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina di Puglia (BA) al Foglio 103 Particella 79, sub.6. Consistenza 64 mq. Superficie Catastale 104 mq; Quota di proprietà: 1/1.
- 3) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8. piano terra. Deposito C/2 posto al piano terra di stabile d'epoca, con ingresso da ampio cortile interno comune e da locale confinante (immobile "11" in Allegato A1, sub 5, Categ. C/6 box) anche esso facente parte del presente lotto e avente destinazione C/6 autorimessa descritto al successivo punto 11. L'unità immobiliare risulta

accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina di Puglia (BA) al Foglio 103 Particella 79 ,sub.46 (EX SUB 27) Consistenza 34mq. Superficie Catastale 49 mq. Quota di proprietà: 1/1.

- 4) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8. piano primo Abitazione di tipo economico A/3 posto al piano primo di stabile d'epoca, con ingresso da ampio corpo scala accessibile da ampio cortile interno comune ad altri immobili e comunicante con altro subalterno (Vano "37" in Allegato A2, sub 17 , categ.A/2) e facente parte anche esso del presente lotto e descritto al successivo punto 10. Affaccio in parte su ampia corte interna e in parte su prospetto esterno tramite un balcone. Dotato di servizio igienico. L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina di Puglia (BA) al Foglio 103 Particella 79 ,sub.47(EX SUB 27) Consistenza 7 vani . Superficie Catastale :153 mq escluse aree scoperte :151mq . Quota di proprietà: 1/1.
- 5) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano primo Abitazione di tipo economico categ.A/3, costituita da un solo vano posto al piano primo di stabile d'epoca, comunicante con altro immobile avente destinazione A/3 e facente parte anche esso del presente lotto, descritto al successivo punto 6 (vano N.°17 in Allegato A2, sub 40 , categ. A/3). L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina di Puglia (BA) al Foglio 103 Particella 79 ,sub.42. Consistenza 2 vani. Superficie Catastale 41mq. Totale escluse aree scoperte 41mq. Quota di proprietà: 1/1.
- 6) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano terra e piano primo Abitazione di tipo economico A/3 costituita da 3 vani, posti al piano primo di stabile d'epoca, comunicante con altro immobile avente destinazione A/3 e facente parte anche esso del presente lotto ,descritto al precedente punto 5(immobile N.°19 in Allegato A2, sub 42, A/3). Con accesso da ampio corpo scala facente parte del sub 10 descritto al precedente punto 1. Ai suddetti tre vani va aggiunto un vano di pertinenza posto al piano terra, da intendersi come cantinola di pertinenza dell'abitazione posta al piano primo, priva di finestre e con accesso dal cortile interno , identificato come vano 14 in allegato A1. L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina di Puglia (BA) al Foglio 103 Particella 79 ,sub.40. Consistenza 5,5 vani . Superficie Catastale 118 mq . Totale escluse aree scoperte 118mq, Quota di proprietà: 1/1.
- 7) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.6, piano terra. Locale deposito categ. C/2, posto al piano terra di stabile d'epoca ,con accesso e vetrina alla strada. Comunicante con altro locale (immobile N.°5 in Allegato A1, sub 6, categ.C/2), descritto al precedente punto 2. L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina di Puglia (BA) al Foglio 103 Particella 79 ,sub.22. Consistenza 33mq. Superficie Catastale Totale 44mq. Quota di proprietà: 1/1.

- 8) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.6/A, piano terra. Locale Negozio C/1, posto al piano terra di stabile d'epoca ,con accesso e una vetrina alla strada. Dotato di servizio igienico. Dotato di soppalco privo di titoli abilitativi. L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina di Puglia (BA) al Foglio 103 Particella 79, sub.24. Consistenza 31mq. Superficie Catastale Totale 39mq. Quota di proprietà: 1/1.
- 9) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.4, piano terra. Locale per laboratori per arti e mestieri, C/3, posto al piano terra di stabile d'epoca ,con accesso e una vetrina alla strada. Comunicante con altro locale (Sub 5 , vani 1-2-3 in Allegato A1, descritto al successivo punto 11),facente parte anch'esso del presente lotto e dotato di servizio igienico. Dotato di soppalco privo di titoli abilitativi. L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina di Puglia (BA) al Foglio 103 Particella 79,sub.2. Consistenza 48 mq. Superficie Catastale 62 mq. Quota di proprietà: 1/1.
- 10) Comune di Gravina di Puglia , Via Garibaldi n.8, piano primo . Abitazione di tipo economico A/3 costituita da 3 vani, posti al piano primo di stabile d'epoca, comunicante con altro immobile avente destinazione A/3 e facente parte anche esso del presente lotto ,descritto al precedente punto 4(sub 47,immobile N.°32-33-34-35-36 in Allegato A2).Con accesso da ampio corpo scala (sub 10) attraverso il sub 47 limitrofo. Dotato di due balconi, con affaccio sul prospetto principale. L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina di Puglia (BA) al Foglio 103 Particella 79 ,sub.17.Consistenza 4 vani . Superficie catastale Totale 123 mq. Totale escluse aree scoperte 121 mq. Quota di proprietà: 1/1.
- 11) Comune di Gravina di Puglia, Via Garibaldi n.4 – n.8, piano terra . Locale per box , autorimesse e stalle , C/6, posto al piano terra di stabile d'epoca ,con accesso da ampio cortile interno . L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Gravina di Puglia (BA) al Foglio 103 Particella 79 ,sub.5 . Consistenza 166mq. Superficie catastale Totale 144 mq. Quota di proprietà: 1/1.

Prezzo base: : € 478.125,00 (Euro quattrocentosettantottomilacentoventicinque/00)

Offerta minima: € 358.894,00 (Euro trecentocinquantottomilaottocentonovantaquattro/00)

Rilancio minimo di gara (eventuale): € 15.000,00 (Euro quindicimila/00)

Custode Giudiziario degli immobili è stato nominato il medesimo Professionista Delegato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) - Offerte di acquisto.

Ognuno - escluso il debitore e gli altri soggetti per legge non ammessi alla vendita - può presentare offerta per l'acquisto degli immobili pignorati.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale *web spazioaste.it* (il manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “*Documenti*”, sottosezione “*Portale delle vendite pubbliche*”).

L’offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 18 Giugno 2025 – quinto giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente la data fissata per la vendita telematica – inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *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, ovverosia 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, sarà 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, 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, ovvero:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita iva, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12, comma 2, D.M. 26/02/2015;
- per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c., allegandola all’offerta;
- se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata 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 giuridica), 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..

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Bari);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (R.G. Es. 107/2019);
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (avv. Vittorio Tarsia);
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo della cd. “Offerta minima” sopra indicato per ciascun lotto posto in vendita, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 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. Esecutiva n. 107/2019 R.G.E., lotto n., versamento cauzione”**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura**, acceso presso la BNL S.p.A., al seguente IBAN: IT 47 O 01005 04199 00000008432.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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 <https://pst.giustizia.it>.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato provvederà nel più breve tempo possibile a restituire all'offerente non aggiudicatario l'importo versato a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

2) – Modalità della vendita telematica asincrona.

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Astalegale.net S.p.A.;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito web *spazioaste.it*;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato sopra indicato, avv. Vittorio Tarsia.

3) – Esame delle offerte.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale web *spazioaste.it*.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora previste per l'udienza di vendita telematica, come sopra indicati nel presente avviso.

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 web *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 il Professionista delegato:

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

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

4) – Gara e aggiudicazione.

a) La durata della gara è fissata in 5 (cinque) giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale, dal 25 GIUGNO 2025 alle ore 14.00 e terminerà alle ore 14.00 del 02 LUGLIO 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di altri 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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo) 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 daranno 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, comma 1, c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (cd. 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 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, comma 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 web *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* - 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 web *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 doglianaza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) 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, **escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo**. 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.

L'importo delle spese e degli oneri fiscali derivanti dalla vendita sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà pagare, altresì, il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali, alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

h) Ogni creditore, nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione per il caso in cui la vendita non abbia luogo, che dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista dall'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (secondo quanto disposto dagli artt. 588 e 589 c.p.c.).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano - anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata e integrata dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. - con ogni pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva, frutto, onere, ragione e azione, con i proporzionali diritti e oneri di condominio.

La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.

2) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario nella misura per legge prevista (registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione, voltura catastale, pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto, *et cetera*).

4) L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: al riguardo si precisa che lo stesso è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a carico della procedura, esclusi gli onorari, che sono a carico dell'aggiudicatario.

5) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

6) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario dell'immobile potrà, ricorrendone i presupposti e nei casi e termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il tutto senza alcun onere e responsabilità per la presente procedura.

7) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, che potranno essere consultate sui siti internet di seguito indicati: www.asteannunci.it, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio o nel luogo da lui indicato.

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

EROGAZIONE MUTUI IPOTECARI A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO

Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra l'ABI ed il Tribunale di Bari Sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabilite da una delle banche che hanno dato la loro disponibilità qui di seguito elencate:

Banca Nazionale Del Lavoro, Via Dante 32/40, Bari; Monte dei Paschi di Siena, Via N. Dell'Arca 22, Bari, tel 080/5226384; Banca Intesa, Via A. Gimma 84, Bari, 080/5201217; Banca Popolare di Bari, C.so Cavour 84, Bari, 080/5274711; Banca Popolare Pugliese, Via De Cesare 23, Bari, 080/5216500; Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle, Via Tirolo 2, Santeramo in Colle 080/8828011; Banca Carige, Via A. Gimma 124, Bari 080/5227653; Banca Apulia, Via Traetta 7, Bitonto 080/3746866; Banca di Credito Cooperativo di Conversano, Via Mazzini 52, Conversano 080/4093307; Banca Popolare di Novara, Viale della Repubblica 73, Bari 080/5475411; Banca Popolare Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura 080/8710790/794; Banca Carime, Via Calefati 112, Bari 080/5781111.

PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita viene data pubblica notizia nei modi seguenti.

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

Di tale adempimento è responsabile il Delegato, il quale potrà provvedervi con il supporto tecnico offerto dal soggetto incaricato dei servizi pubblicitari, RTI Progetto Edicom Bari, giusta protocollo d'intesa del 20/05/2019 con il Tribunale di Bari; a tal fine, il creditore precedente effettuerà tempestivamente il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto, oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento), consegnando copia della ricevuta telematica (*RT*) in formato *xml*, attestante il pagamento del contributo (il pagamento potrà essere eseguito esclusivamente attraverso uno dei circuiti bancari aderenti all'infrastruttura "PagoPA"), al Professionista delegato.

Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il Giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo (art. 631 bis c.p.c.).

- b) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà direttamente al Soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it. La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata, sempre a cura del Soggetto incaricato, almeno 90 giorni prima della data della vendita. Per le responsabilità connesse al trattamento dei dati ai fini della normativa sulla *privacy* e le responsabilità connesse alla corretta esecuzione degli adempimenti previsti per la pubblicazione sui predetti siti, la società accetterà le richieste di pubblicazione esclusivamente dal Professionista incaricato. Il Professionista avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita al Soggetto incaricato della pubblicità.

Il pagamento dovrà essere eseguito dal Professionista delegato tramite bonifico bancario su conto corrente intestato al Soggetto incaricato della pubblicità.

In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il Delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

- c) Il Soggetto incaricato provvederà inoltre a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità: 1) inserendolo, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabili per la visita dell'immobile), sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto

per la pubblicità; 2) affiggendo 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; 3) postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio *Postal target*, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/05/2019); 4) inserendolo a mezzo *internet* su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di Appello di Bari (ovvero sul portale www.asteannunci.it e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/05/2019).

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita dei beni deve avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche: in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni presso lo studio del professionista delegato e custode, avv. Vittorio Tarsia, tel. 080/5246244, e-mail avvocatovittoriotarsia@virgilio.it, nonché su www.asteannunci.it.

Bari, lì 04 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Vittorio Tarsia