

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 305/2022 - Delega n. 47/2024
G.E. Dott. Chiara Cutolo

Il sottoscritto avvocato **Laura Petruzzi**, CF PTRLRA69P45A048N- pec: lara.petruzzi@legalmail.it, tel/fax 080/4504154, con studio in Acquaviva delle Fonti, alla Piazza Garibaldi n. 73, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 14.2.2024, così come modificata da provvedimento dell'11.3.2024 (in ordine alla formulazione dei lotti), emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Chiara Cutolo e successivo provvedimento autorizzativo del 15.10.2025,

AVVISA

che il giorno **11 febbraio 2026, a partire dalle ore 15,30 e sino alle ore 15,30 del 18 febbraio 2026 (con esclusione del sabato, della domenica e dei giorni festivi secondo il calendario nazionale) sulla piattaforma telematica della società Astalegale.net SpA, raggiungibile al seguente indirizzo internet www.spazioaste.it, si procederà alla vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nelle perizie di stima redatte dall'ing. Luigi Cea del 13.1.2023, 23.3.2023, 24.3.2023, 25.3.2023 e 26.3.2023, e nelle relative integrazioni del 28.8.2023 e 21.1.2024, allegate al fascicolo dell'esecuzione e che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente, 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 7

Piena proprietà di posto auto scoperto localizzato a ridosso del fondale dello spazio scoperto condominiale seminterrato di manovra e di distribuzione ai vari box auto di proprietà di terzi, facente parte di edificio residenziale pluripiano sito in Turi alla Via G. Fenoglio con accessi distinti dai civici 14/4 e 14/6, che è parte integrante di un complesso residenziale avente accesso dalla Via La Quacchera senza numeri civici.

Si accede da una rampa scoperta senza numero civico posta in contiguità del prospetto nord del corpo di fabbrica, alla sinistra del portone di ingresso contrassegnato dal civico 14/6 di Via Fenoglio che immette alla quota carrabile seminterrata.

Il posto auto scoperto è posto a sinistra di chi guarda verso il muro di contenimento che funge da fondale del corridoio distributore scoperto.

Così contraddistinto al Catasto NCEU del Comune di Turi:

fg. 21 part. 3691 sub. 50, Strada La Quacchera nc (oggi Via G. Fenoglio), piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq., rendita € 26,03.

Confinante: a nord con posto auto scoperto di altra proprietà; ad ovest con il marciapiede e area scoperta di Via G. Fenoglio; a sud con Via Per Paolo Pasolini; ad est con area scoperta condominiale di distribuzione al piano seminterrato.

Circa la consistenza, la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile innanzi descritto, si fa
Piazza Garibaldi n. 73, 70021 Acquaviva delle Fonti (Ba)

referimento alla perizia tecnica redatta dall'ing. Luigi Cea del 13.1.2023, 23.3.2023, 24.3.2023, 25.3.2023 e 26.3.2023, depositata nel fascicolo telematico, nonché alle successive integrazioni del 28.8.2023 e 21.1.2024, alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica del bene e lo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, ivi compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso.

Si evidenzia che dalla consulenza tecnica redatta dall'Esperto Stimatore, ing. Luigi Cea, si rileva che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 20 del 22.3.2004 (pratica edilizia n. 58/03) e da permesso di costruire in sanatoria n. 41 del 20.9.2006 (pratica edilizia n. 51/2006).

Rilasciata l'agibilità il 10.12.2008 con il n. 58.

L'aggiudicatario, in ogni caso, se e quando ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, comma sesto della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 1.479,21 (millequattrocentosettantanove/21);

Offerta minima: € 1.109,41 (millecentonove/41);

Rilancio minimo: € 500,00 (euro cinquecento/00).

* * * *

LOTTO 8

Piena proprietà di unità immobiliare che impegna l'intero piano seminterrato dell'edificio pluripiano residenziale sito in Turi alla Via G. Fenoglio con portone di accesso distinto dal civico 14/8 (già Via La Quacquera).

Il piano seminterrato ha accesso indipendente dalla Via Fenoglio e da un cancello che immette ad una rampa carrabile a debole pendenza e da cui si scende con una rampa di scala al livello seminterrato. La quota di calpestio è pari a m 1,87 al di sotto della quota zero di Via Fenoglio ed è un distributore che circonda il piano seminterrato, con caratteristiche di una intercapedine aperta quale pertinenza molto ampia, coperta lungo il prospetto principale dai sovrastanti balconi e con pilastri strutturali in vista che conformano in quella zona un pilotis.

La superficie complessiva del distributore, tra parte coperta-pilotis e parte scoperta è pari a mq. 299,20. L'unità è accessibile attraverso ampie aperture poste lungo i prospetti. L'immobile è un open space che nella zona ovest contiene due distinti e contrapposti blocchi di servizi igienici. La superficie utile netta fruibile totale dell'immobile è pari mq. 264,88; la superficie lorda è pari a mq. 286,88. L'immobile non è ultimato nelle rifiniture e non è stata definita nella destinazione d'uso. L'unità necessita del completamento delle rifiniture previa autorizzazione edilizia comunale e accatastamento, come meglio precisato in perizia.

Così contraddistinto al Catasto NCEU del Comune di Turi:

fg. 21 part. 3728 sub. 18, Strada La Quacquera nc (oggi Via G. Fenoglio), piano S1, categoria F/3.

Confinante: a nord con terreno intestato alla società esecutata; ad ovest parte con area scoperta afferente alla rampa condominiale di accesso al piano interrato e parte con terreno di proprietà di terzi; a sud con Via Pier Paolo Pasolini; ad est parte con parcheggio pubblico e parte con Via G. Fenoglio.

Circa la consistenza, la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile innanzi descritto, si fa riferimento alla perizia tecnica redatta dall'ing. Luigi Cea del 13.1.2023, 23.3.2023, 24.3.2023, 25.3.2023 e 26.3.2023, depositata nel fascicolo telematico, nonché alle successive integrazioni del 28.8.2023 e 21.1.2024, alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica del bene e lo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, ivi compresa l'esistenza di

eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso.

Dalla consulenza tecnica redatta dall'Esperto Stimatore, ing. Luigi Cea, si rileva che l'asserto deriva dalla DIA in variante al p.d.c. n. 62/2007.

Si rileva, altresì, che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 62 del 13.11.2007 (pratica edilizia n. 57/2007) e da DIA in variante al p. di c. n. 62/2007 (pratica edilizia n. 42/2009 depositata il 5.3.2009 al Comune di Turi con protocollo n. 3430). Non risulta rilasciata l'agibilità.

L'aggiudicatario, in ogni caso, se e quando ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, comma sesto della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 70.447,85 (euro settantamilaquattrocentoquarantasette/85);

Offerta minima: € 52.835,89 (euro cinquantaduemilaottocentotrentacinque/89);

Rilancio minimo: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

*** **

LOTTO 18

Piena proprietà di posto auto scoperto facente parte del lotto seminterrato scoperto di pertinenza di edificio pluripiano residenziale sito in Turi alla Via Pier Paolo Pasolini (già Via La Quacquera) con accesso dal portone di accesso al civico 3/A.

L'unità ha accesso dalla rampa posta in contiguità ad ovest dell'edificio di Via Pier Paolo Pasolini.

Il posto auto è posizionato in coppia frontalmente a sinistra di chi scende dalla rampa e sul fondale dell'area scoperta, quest'ultima adibita a corridoio distributore e spazio di manovra.

La conformazione planimetrica è conforme allo stato dei luoghi.

Così contraddistinto al Catasto NCEU del Comune di Turi:

fig. 21 part. 3789 sub. 23, Strada La Quacquera nc (oggi Via P.P. Pasolini), piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale totale 12 mq., rendita € 22,31.

Confinante: a nord con area pertinenziale scoperta seminterrata del lotto edificato con accesso dal civico 3/A di via Pasolini costituente rampa di discesa e spazio di manovra comune; ad ovest con posto auto scoperto di proprietà dell'esecutata; a sud con bene comune di pertinenza dell'edificio condominiale di Strada La Quacquera n. 9; ad est con area scoperta di proprietà dell'esecutata.

Circa la consistenza, la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile innanzi descritto, si fa riferimento alla perizia tecnica redatta dall'ing. Luigi Cea del 13.1.2023, 23.3.2023, 24.3.2023, 25.3.2023 e 26.3.2023, depositata nel fascicolo telematico, nonché alle successive integrazioni del 28.8.2023 e 21.1.2024, alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica del bene e lo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, ivi compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso.

Si evidenzia che dalla consulenza tecnica redatta dall'Esperto Stimatore, ing. Luigi Cea, si rileva che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 7 del 28.1.2009 (pratica edilizia n. 53/2008), di permesso di costruire in variante n. 73 del 18.11.2009 (pratica edilizia n. 85/2009) e di permesso di costruire in variante n. 3 del 2.3.2011 (pratica edilizia n. 66/2010).

Non risulta reperito alcun documento relativo al rilascio del certificato di agibilità.

Il rilascio dei permessi a costruire afferenti l'edificio di cui fa parte il suddetto immobile venne subordinato ad un atto d'obbligo unilaterale per l'applicazione di prezzi di vendita e canoni di locazione stabiliti nel medesimo atto, per tutte le unità immobiliari afferenti alla realizzazione dell'intervento edilizio abitativo convenzionato di cui all'art. 8 della L. n. 10 del 28.1.1977 e della

L.R. n. 6 del 12.2.1979 e ss.mm.ii., atto d'obbligo rogato dal Notaio in Bari Prof. Marco Tatarano rep. 1741 e racc. n. 1359 del 12.8.2009, trascritto in Bari il 1°7.2013 ai nn. 23108/17202. Durata della convenzione: 20 anni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, se e quando ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, comma sesto della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 2.543,51 (euro duemilacinquecentoquarantatre/51);

Offerta minima: € 1.907, 63 (euro millenovecentosette/63);

Rilancio minimo: € 800,00 (euro ottocento/00).

*** **

LOTTO 19

Piena proprietà di posto auto scoperto facente parte del lotto seminterrato scoperto di pertinenza di edificio pluripiano residenziale sito in Turi alla Via Pier Paolo Pasolini con accesso dal portone di accesso al civico 3/A.

L'unità ha accesso dalla rampa posta in contiguità ad est dell'edificio di Via Pier Paolo Pasolini. Il posto auto è posizionato in coppia frontalmente a destra di chi scende dalla rampa e sul fondale dell'area scoperta, quest'ultima adibita a corridoio distributore e spazio di manovra.

La conformazione planimetrica è conforme allo stato dei luoghi.

Così contraddistinto al Catasto NCEU del Comune di Turi:

fig. 21 part. 3789 sub. 24, Strada La Quacchera nc (oggi Via P. P. Pasolini), piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale totale 12 mq., rendita € 22,31.

Confinante: a nord con area pertinenziale scoperta seminterrata del lotto edificato con accesso dal civico 3/A di via Pasolini costituente rampa di discesa e spazio di manovra comune; ad ovest con altre proprietà; a sud con bene comune di pertinenza dell'edificio condominiale di Strada La Quarcquera n. 9; ad est con posto auto scoperto di proprietà dell'esecutata.

Circa la consistenza, la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile innanzi descritto, si fa riferimento alla perizia tecnica redatta dall'ing. Luigi Cea del 13.1.2023, 23.3.2023, 24.3.2023, 25.3.2023 e 26.3.2023, depositata nel fascicolo telematico, nonché alle successive integrazioni del 28.8.2023 e 21.1.2024, alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica del bene e lo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, ivi compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso.

Si evidenzia che dalla consulenza tecnica redatta dall'Esperto Stimatore, ing. Luigi Cea, si rileva che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 7 del 28.1.2009 (pratica edilizia n. 53/2008), di permesso di costruire in variante n. 73 del 18.11.2009 (pratica edilizia n. 85/2009) e di permesso di costruire in variante n. 3 del 2.3.2011 (pratica edilizia n. 66/2010).

Non risulta reperito alcun documento relativo al rilascio del certificato di agibilità.

Il rilascio dei permessi a costruire afferenti l'edificio di cui fa parte il suddetto immobile venne subordinato ad un atto d'obbligo unilaterale per l'applicazione di prezzi di vendita e canoni di locazione stabiliti nel medesimo atto, per tutte le unità immobiliari afferenti alla realizzazione dell'intervento edilizio abitativo convenzionato di cui all'art. 8 della L. n. 10 del 28.1.1977 e della L.R. n. 6 del 12.2.1979 e ss.mm.ii., atto d'obbligo rogato dal Notaio in Bari Prof. Marco Tatarano rep. 1741 e racc. n. 1359 del 12.8.2009, trascritto in Bari il 1°7.2013 ai nn. 23108/17202. Durata della convenzione: 20 anni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, se e quando ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle

disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, comma sesto della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 2.543,51 (euro duemilacinquecentoquarantatre/51);

Offerta minima: € 1.907, 63 (euro millenovecentosette/63);

Rilancio minimo: € 800,00 (euro ottocento/00).

* * * * *

LOTTO 20

Piena proprietà di posto auto scoperto facente parte del lotto seminterrato scoperto di pertinenza di edificio pluripiano residenziale sito in Turi alla Via Pier Paolo Pasolini con accesso dal portone di accesso al civico 3/A.

L'unità ha accesso dalla rampa posta in contiguità ad ovest dell'edificio di Via Pier Paolo Pasolini. Il posto auto è posizionato in coppia frontalmente a destra di chi scende dalla rampa e sul fondale dell'area scoperta, quest'ultima adibita a corridoio distributore e spazio di manovra.

La conformazione planimetrica è conforme allo stato dei luoghi.

Così contraddistinto al Catasto NCEU del Comune di Turi:

fg. 21 part. 3789 sub. 32, Strada La Quacchera nc (oggi Via P.P. Pasolini), piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale totale 12 mq., rendita € 22,31.

Confinante: a nord con area pertinenziale scoperta seminterrata del lotto edificato con accesso dal civico 3/A di via Pasolini costituente rampa di discesa e spazio di manovra comune; ad ovest con area pertinenziale scoperta di pertinenza dell'edificio di Via Pier Paolo Pasolini n. 15; a sud con altre proprietà; ad est con posto auto scoperto di proprietà dell'esecutata.

Circa la consistenza, la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile innanzi descritto, si fa riferimento alla perizia tecnica redatta dall'ing. Luigi Cea del 13.1.2023, 23.3.2023, 24.3.2023, 25.3.2023 e 26.3.2023, depositata nel fascicolo telematico, nonché alle successive integrazioni del 28.8.2023 e 21.1.2024, alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica del bene e lo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, ivi compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso.

Si evidenzia che dalla consulenza tecnica redatta dall'Esperto Stimatore, ing. Luigi Cea, si rileva che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 7 del 28.1.2009 (pratica edilizia n. 53/2008), di permesso di costruire in variante n. 73 del 18.11.2009 (pratica edilizia n. 85/2009) e di permesso di costruire in variante n. 3 del 2.3.2011 (pratica edilizia n. 66/2010).

Non risulta reperito alcun documento relativo al rilascio del certificato di agibilità.

Il rilascio dei permessi a costruire afferenti l'edificio di cui fa parte il suddetto immobile venne subordinato ad un atto d'obbligo unilaterale per l'applicazione di prezzi di vendita e canoni di locazione stabiliti nel medesimo atto, per tutte le unità immobiliari afferenti alla realizzazione dell'intervento edilizio abitativo convenzionato di cui all'art. 8 della L. n. 10 del 28.1.1977 e della L.R. n. 6 del 12.2.1979 e ss.mm.ii., atto d'obbligo rogato dal Notaio in Bari Prof. Marco Tatarano rep. 1741 e racc. n. 1359 del 12.8.2009, trascritto in Bari il 1°.7.2013 ai nn. 23108/17202. Durata della convenzione: 20 anni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, se e quando ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, comma sesto della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 2.543,51 (euro duemilacinquecentoquarantatre/51);

Offerta minima: € 1.907, 63 (euro millenovecentosette/63);

Rilancio minimo: € 800,00 (euro ottocento/00).

*** **

LOTTO 21

Piena proprietà di posto auto scoperto facente parte del lotto seminterrato scoperto di pertinenza di edificio pluripiano residenziale sito in Turi alla Via Pier Paolo Pasolini con accesso dal portone di accesso al civico 3/A.

L'unità ha accesso dalla rampa posta in contiguità ad ovest dell'edificio di Via Pier Paolo Pasolini. Il posto auto è posizionato in coppia frontalmente a sinistra di chi scende dalla rampa e sul fondale dell'area scoperta, quest'ultima adibita a corridoio distributore e spazio di manovra.

La conformazione planimetrica è conforme allo stato dei luoghi.

Così contraddistinto al Catasto NCEU del Comune di Turi:

fg. 21 part. 3789 sub. 33, Strada La Quacchera nc (oggi Via P.P. Pasolini), piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., superficie catastale totale 12 mq., rendita € 22,31.

Confinante: a nord con area pertinenziale scoperta seminterrata del lotto edificato con accesso dal civico 3/A di via Pasolini costituente rampa di discesa e spazio di manovra comune; ad est con area pertinenziale scoperta seminterrata del lotto edificato con accesso dal civico 3/A di Via Pier Paolo Pasolini n. 15, costituente spazio di manovra comune; a sud con altre proprietà; ad ovest con area scoperta di proprietà dell'esecutata.

Circa la consistenza, la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile innanzi descritto, si fa riferimento alla perizia tecnica redatta dall'ing. Luigi Cea del 13.1.2023, 23.3.2023, 24.3.2023, 25.3.2023 e 26.3.2023, depositata nel fascicolo telematico, nonché alle successive integrazioni del 28.8.2023 e 21.1.2024, alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica del bene e lo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, ivi compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di esso.

Si evidenzia che dalla consulenza tecnica redatta dall'Esperto Stimatore, ing. Luigi Cea, si rileva che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 7 del 28.1.2009 (pratica edilizia n. 53/2008), di permesso di costruire in variante n. 73 del 18.11.2009 (pratica edilizia n. 85/2009) e di permesso di costruire in variante n. 3 del 2.3.2011 (pratica edilizia n. 66/2010).

Non risulta reperito alcun documento relativo al rilascio del certificato di agibilità.

Il rilascio dei permessi a costruire afferenti l'edificio di cui fa parte il suddetto immobile venne subordinato ad un atto d'obbligo unilaterale per l'applicazione di prezzi di vendita e canoni di locazione stabiliti nel medesimo atto, per tutte le unità immobiliari afferenti alla realizzazione dell'intervento edilizio abitativo convenzionato di cui all'art. 8 della L. n. 10 del 28.1.1977 e della L.R. n. 6 del 12.2.1979 e ss.mm.ii., atto d'obbligo rogato dal Notaio in Bari Prof. Marco Tatarano rep. 1741 e racc. n. 1359 del 12.8.2009, trascritto in Bari il 1°7.2013 ai nn. 23108/17202. Durata della convenzione: 20 anni.

L'aggiudicatario, in ogni caso, se e quando ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, comma sesto della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 2.543,51 (euro duemilacinquecentoquarantatre/51);

Offerta minima: € 1.907, 63 (euro millenovecentosette/63);

Rilancio minimo: € 800,00 (euro ottocento/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 SpA 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 4 febbraio 2026, 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, 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 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. 305/2022 – Tribunale di Bari, IBAN IT21S0100504199000000007248, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva Imm. N. 305/2022, lotto n. ..., 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 (11 febbraio 2026, ore 15,30) e in un congruo termine anteriore all'apertura della vendita stessa.

In caso contrario, qualora il professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile.

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

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, deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

☐ Nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, deve essere allegata la copia per immagine della procura speciale notarile.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; nella ipotesi in cui l'avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando procura speciale notarile, rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, con esatta individuazione del bene che il mandante intende acquistare, ovvero trasmettendogli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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*).

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. Esecutiva Imm. N. 305/2022, 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;
- ☐ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati e di eventuali integrazioni di perizia.

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

3) All'offerta dovranno essere allegati:

- ☐ una copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- ☐ la documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- ☐ la richiesta di agevolazioni fiscali;
- ☐ se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (*salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo*);
- ☐ se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- ☐ se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- ☐ se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- ☐ se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- ☐ se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di mandatario (art. 579 comma 2 cpc), 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 dal soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- ☐ se l'offerta è fatta a mezzo procuratore legale (avvocato), copia per immagine della procura speciale notarile.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

4) Esame delle offerte

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

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 Astalegale.net SpA, 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 (**11 febbraio 2026**) 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 pseudomini 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 l'11 febbraio 2026 a partire dalle ore 15,30 e di scadenza fissata al 18 febbraio 2026, alle ore 15,30, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 – 589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti tramite la piattaforma della vendita telematica.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co.3, n.3 c.p.c. provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co.3, c.p.c. (v. art. 591 bis, co.3, n.7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorquando, in presenza dell'istanza di 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 SpA 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. 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 cpc.

L'importo degli oneri tributari sarà comunicato dal Professionista delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo. L'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato in conformità alla liquidazione eseguita dal Giudice dell'esecuzione e preventivamente determinabile utilizzando il prospetto excel di calcolo del compenso adottato dal Tribunale di Bari e consultabile sul sito internet del medesimo Tribunale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili descritti nel presente avviso verranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e al DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le inerenti pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali non pagati dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia -, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di cui sarà ordinata la cancellazione a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, ne sarà ordinata la liberazione, con le modalità previste dall'art. 560 cpc.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (*trascrizione del decreto di trasferimento, la sua*

registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività.

La presente vendita è esente da IVA, salvo esercizio dell' opzione IVA da parte della società esecutata.

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

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

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

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

-almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita, per una volta sola su un quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3 c.p.c., nonché mediante le seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel Comune ove sono situati gli immobili in vendita, in ipotesi di comune diverso dal capoluogo; b) invio dell'estratto della vendita attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze dei beni staggiti; c) inserendo l'avviso a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte d'Appello di Bari, ovvero sul portale www.asteanunci e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.5.2019.

E' possibile ricevere assistenza per le attività di registrazione all'area riservata, per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché per il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle indicazioni necessarie, rivolgendosi alla società Astalegale.net SpA (tel. 02 800 300 61 – mail: procedure@astalegale.net).

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@libero.it), tutti i giorni lavorativi, dal lunedì al venerdì.

AVV. LAURA PETRUZZI

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, 20 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Petruzzi