

STUDIO LEGALE  
Avv. FABIO MARZANO  
Via Melo da Bari, 140 - 70121 BARI  
Tel./Fax: 080.9727245 – Mobile: 349.6063506

## TRIBUNALE DI BARI

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Fabio Marzano, iscritto all'Ordine degli avvocati di Bari, delegato per le operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari nella procedura di espropriazione immobiliare n. 155/2022 R.G.E, a cui sono riunite le procedure R.G.E. n. 228/2022 e 236/2022.

#### AVVISA CHE

a suo ministero, il giorno **29 SETTEMBRE 2026**, a partire dalle **ore 16,00**, e sino alle ore **16,00** del giorno **6 OTTOBRE 2026**, si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, degli immobili di seguito indicati e analiticamente descritti nella relazione di stima depositata il 19.12.2022, a firma dell'arch. Maria Santoro, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

#### LOTTO N. 1

Proprietà 1/1 di immobile sito in Gioia del Colle.

E' composto da un fabbricato utilizzato a magazzino deposito materiali per l'edilizia e macchinari per movimento terra, suddiviso internamente in due distinti locali, ed annessa area scoperta di servizio, con accesso da via Dottor Giovanni Colapietro, già Varco per Noci, n. 944.

L'intera unità immobiliare, pur ricadendo in zona agricola, ha, a seguito di concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Gioia del Colle, destinazione d'uso ad attività commerciale.

Il bene è così identificato al catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle

- foglio 69, particella 62, sub. 2, categoria D/8, rendita € 6.817.23.

**Prezzo base del lotto n. 1: Euro 556.500,00 (cinquecentocinquantaseimilacinquecento/00).**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 417.375,00 (quattrocentodiciasettemilatrecentosettantacinque/00) (pari al 75% del prezzo base).**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore **offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 4.000,00 (quattromila/00).**

Dalla documentazione in atti emerge quanto segue:

- l'accesso al lotto 1 da via Dottor Giovanni Colapietro è consentito attraverso la particella 61, foglio 69 di proprietà di terzi;

- a pag. 6 della perizia di stima relativa al lotto 1 si legge quanto segue: "*dalla Relazione Tecnica e dalla tavola n. 3 (...) allegate alla CILA prat. SUAP n. 18567/2020, a firma del progettista..., si*

*evinces che sulla particella 61 foglio 69 (proprietà ...) grava un diritto di passaggio a favore della particella 62 foglio 69 sub 2”;*

- per quanto riguarda la conformità urbanistica, a pagg 9 e 10 della perizia di stima del lotto 1 è scritto: *“Dagli accertamenti effettuati presso il Municipio di Gioia del Colle, Ufficio Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, è risultato che sugli immobili oggetto di stima, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:*

*Concessione edilizia n. 34 del 31/01/1989 per la costruzione di fabbricato rurale. (...)*

- *Concessione in sanatoria n. 383 del 27/09/1996, pratica edilizia n. 347/95 per “realizzazione di fabbricati per attività commerciali in via provinciale Noci n.944 in Catasto al foglio 69 particella 62, nonché opere a farsi per adeguamento statico ai sensi del 50 comma dell’art. 35 della Legge 47/1985” richiedente.... (...)*

- *Richiesta...di certificato di destinazione d’uso in cui si attesti la destinazione commerciale dell’immobile individuato in Catasto al foglio 69 particella 62 sub 2, del 09/04/2002 prot. n. 8879. (...)*

- *Certificazione di destinazione urbanistica ad uso commerciale...del 17/04/2002 prot. n. 8879/1503. (Allegato n. 5)*

- *CILA prat. n. 18568/2020 inerente “modifiche distributive e realizzazione d’impianto raccolta, trasporto e smaltimento acque meteoriche...(...).*

- *L’ unità immobiliare non è dotata di Certificato di agibilità/abitabilità.*

*Si precisa che planimetricamente rispetto al progetto presentato vi è difformità nelle tramezzature interne.*

*Inoltre, sono stati realizzati due portoni di accesso, sui muri perimetrali a Nord ed ad Ovest, che immettono in altra proprietà, pertanto al fine di adeguare lo stato dei luoghi al progetto approvato di sanatoria n. 383 del 27/09/1996, si dovrà provvedere alla rimozione dei portoni in ferro e alla chiusura dei vani porta con muratura in tufo. Si stima per l’esecuzione di detti lavori e per le relative spese tecniche una somma di € 10.000,00”.*

- non sussiste conformità, nella distribuzione degli ambienti interni, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;

- la debitrice esecutata ha acquistato il fondo rustico al foglio 69, particella 62 in virtù di atto di compravendita del 27/01/1989. A causa di una di un errore anagrafico presente in tale atto, occorrerà provvedere ad una sua rettifica *“al fine di poter procedere alla rettifica dei dati catastali”* (si veda pag. 11 della perizia di stima del lotto 1);

- il bene costituente il lotto sopra descritto è detenuto da terzi in forza di contratto di locazione

regolarmente trascritto, della durata di 25 anni a decorrere dalla data del 19.02.2020 sino al 18.02.2045. Il corrispettivo della locazione è convenuto in complessivi € 240.000,00 da corrisponderci entro e non oltre il giorno 15 di ogni mese, con modalità conformi a legge in 300 rate mensili dell'importo di € 800,00 ciascuna. Nel contratto è altresì precisato che poiché l'opificio oggetto del contratto di locazione "...e l'altro limitrofo, identificato con il sub 1 della part. 62 del foglio 69, sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione e non rispettano la normativa vigente in materia di trattamento di acque di prima pioggia, nonché di sicurezza degli impianti e pertanto le parti hanno convenuto che la società affittuaria provvederà ad eseguire con altra società affittuaria dell'altro opificio, in comune e in parti uguali tra loro, secondo accordi intercorsi tra le due società, lavori di manutenzione straordinaria per i quali è stato redatto apposito capitolato che al presente atto si allega sotto la lettera A con conseguente compensazione delle relative spese con il canone di locazione.....I costi relativi a tali pari lavori a complessivi € 37.500,00 saranno compensati con il canone di locazione a partire dalla seconda annualità e quindi dal mese di febbraio 2021...". Il nominato C.T.U. ha ritenuto il suddetto canone inadeguato, rideterminandolo nella misura di Euro 1.530,62 mensili.

## LOTTO N. 2

Proprietà 1/1 di immobile sito in Gioia del Colle.

E' composto da un fabbricato per la commercializzazione ed esposizione di prodotti per l'edilizia, da un magazzino di deposito, da una tettoia utilizzata anch'essa a deposito oltre un'area scoperta per la movimentazione delle merci con accesso da via dottor Giovanni Colapietro n. 944.

L'intera unità immobiliare, pur ricadendo in zona agricola, ha, a seguito di concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Gioia del Colle, destinazione d'uso ad attività commerciale.

Il bene è così identificato al catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle:

- foglio 69, particella 62, sub. 3;
- foglio 69, particella 62, sub. 4, categoria D/8, rendita € 5.468,00;
- foglio 69, particella 62, sub. 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 176 mq, rendita € 518,11.

**Prezzo base del lotto n. 2: Euro 577.500,00 (cinquecentosettantasettemilacinquecento/00).**

**Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta: Euro 433.125,00 (quattrocentotrentatremilacentoventicinque/00) (pari al 75% del prezzo base).**

In ipotesi di gara sull'offerta più alta, ogni ulteriore offerta in aumento non potrà essere inferiore ad euro 4.000,00 (quattromila/00).

Dalla documentazione in atti emerge quanto segue:

- l'accesso al lotto 2 da via Dottor Giovanni Colapietro è consentito attraverso la particella 61, foglio

69 di proprietà di terzi;

- a pag. 6 della perizia di stima relativa al lotto 2 si legge quanto segue: *“dalla Relazione Tecnica e dalla tavola n. 3 (...) allegate alla CILA prat. SUAP n. 18567/2020, a firma del progettista..., si evince che sulla particella 61 foglio 69 (proprietà ...) grava un diritto di passaggio a favore della particella 62 foglio 69 sub 3-4-5 (ex sub 1)”*;

- per quanto riguarda la conformità urbanistica, a pag 10 della perizia di stima relativa al lotto 2 è scritto: *“Dagli accertamenti effettuati presso il Municipio di Gioia del Colle, Ufficio Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata, è risultato che sugli immobili oggetto di stima, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:*

- *Concessione edilizia n. 34 del 31/01/1989 per la costruzione di fabbricato rurale (...)*

- *Concessione in sanatoria n. 384 del 27/09/1996 pratica edilizia 348/95 per “ampliamento ecambio di destinazione d’uso in attività commerciale del fabbricato sito in via Provinciale Noci in Catasto al foglio 69 particella 62” ... (...)*

- *CILA prat. n. 18568/2020 inerente “modifiche distributive e realizzazione d’impianto raccolta, trasporto e smaltimento acque meteoriche”, ...(...)*

- *Le unità immobiliari non sono dotate di Certificato di agibilità/abitabilità”.*

- sussiste conformità catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate;

- la debitrice esecutata ha acquistato il fondo rustico al foglio 69, particella 62 in virtù di atto di compravendita del 27/01/1989. A causa di una di un errore anagrafico presente in tale atto, occorrerà provvedere ad una sua rettifica *“al fine di poter procedere alla rettifica dei dati catastali”* (si veda pag. 11 della perizia di stima del lotto 2);

- i beni costituenti il lotto sopra descritto sono detenuti da terzi in forza di contratto di locazione regolarmente trascritto, della durata di 25 anni a decorrere dalla data del 19/02/2020 sino al 18/02/2045, a rogito del notaio Annalisa Stasi, regolarmente trascritto. Il corrispettivo della locazione è convenuto in complessivi € 540.000,00 da corrispondersi entro e non oltre il giorno 15 di ogni mese, con modalità conformi a legge in 300 rate mensili dell’importo di € 1.800,00 ciascuna. Nel contratto è altresì precisato che poiché l’opificio oggetto del contratto di locazione *“...e l’altro limitrofo, identificato con il sub 1 della part. 62 del foglio 69, sono in pessimo stato di conservazione e manutenzione e non rispettano la normativa vigente in materia di trattamento di acque di prima pioggia, nonché di sicurezza degli impianti e pertanto le parti hanno convenuto che la società affittuaria provvederà ad eseguire con altra società affittuaria dell’altro opificio, in comune e in parti uguali tra loro, secondo accordi intercorsi tra le due società, lavori di manutenzione straordinaria per i quali è stato redatto apposito capitolato che al presente atto si allega sotto la*

*lettera A con conseguente compensazione delle relative spese con il canone di locazione....I costi relativi a tali pari lavori complessivi € 37.500,00 saranno compensati con il canone di locazione a partire dalla seconda annualità e quindi dal mese di febbraio 2021...”*

Sul punto, tuttavia, si segnala che il nominato C.T.U. ha ritenuto il suddetto canone inadeguato, rideterminandolo nella misura di Euro 4.230,08 mensili.

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

Ognuno, tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del lotto sopraindicato.

Le offerte dovranno essere presentate 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 del Gestore all'indirizzo web [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it).

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e, quindi, entro le ore **12,00 del 22 SETTEMBRE 2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un avvocato che partecipi per persona da nominare).

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;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona 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., salva 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 autentica, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore dell'avvocato 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 (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (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, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 155/2022 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 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 (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 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.

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 ("*PROC. ESEC. IMM: N. 155/2022 RGE*"), acceso presso la BNL S.p.A. avente il seguente IBAN: IT86Y010050419900000008159.

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 DPR n. 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](http://pst.giustizia.it).

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

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

#### **Soggetti e piattaforma.**

Il Gestore designato per la vendita telematica è la società Astetrasparenti.it srl.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it).

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

#### **Esame delle offerte.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetrasparenti.fallcoaste.it](http://www.astetrasparenti.fallcoaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'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 sopra specificato accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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.

**Gara e aggiudicazione.**

- a) 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 nell'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. La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, 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.
- d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 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 (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 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 prima indicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo

maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;  
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma *www.astetrasparenti.fallcoaste.it* 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, escludendo qualsivoglia rateizzazione del prezzo. 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.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

I. L'immobile è posto in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui si trova, e con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. La presente 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 o 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, inconoscibili 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 dei beni.

II. In ogni caso ove occorra l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 40 sesto comma della Legge n. 47/1985, richiedendo a sua cura e spese eventuali concessioni edilizie in sanatoria, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

III. Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali - ricorrendone i presupposti ex lege, e limitatamente ai soli pignoramenti e ipoteche - 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. Se occupati dal debitore, o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

IV. La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia tecnica estimativa a firma dell'esperto, agli atti della procedura, che potranno essere visionati presso l'indicato studio professionale.

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

#### **PUBBLICITA'**

Della presente vendita sarà data pubblica notizia nei seguenti modi:

- almeno novanta giorni prima della data della vendita, mediante inserimento del presente avviso sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica determinata "portale delle vendite pubbliche" e sul sito web *www.tribunale.bari.it*;

- almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita, mediante: 1) inserimento del presente avviso, per una volta sola, su quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c.; 2) affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile (solo se diverso da Bari); 3) postalizzazione dell'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) inserimento a mezzo internet del presente avviso 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.asteanunci.it* e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.05.2019).

Bari, 10.04.2026

Avv. Fabio Marzano  
