

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI- II SEZIONE CIVILE
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO
GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 3871/2025 R.G. – GIUDICE DOTT. MARINA CAVALLO

Il sottoscritto Avv. Annalisa Azzariti, C.F. ZZRNLS64T42A662D, con studio in Bari, al Corso Italia n. 19/C, pec avv.azzariti@legalmail.it, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi degli artt. 569 e seguenti e 788 cpc, giusta ordinanza del Giudice Dott. Marina Cavallo del 30.04.2026, comunicata in data 5.05.2026 e provvedimento autorizzativo dell'8.07.2026 con il quale sono state poste a carico dell'Erario le spese di pubblicità richieste,

AVVISA

ai sensi dell'art. 490 cpc, che dalle ore 15,30 del giorno **7 dicembre 2026**, sino alle ore 15,30 del giorno **15 dicembre 2026** sulla piattaforma telematica della società Aste Trasparenti.it Srl, raggiungibile al seguente indirizzo internet www.astetrasparenti.fallcoaste.it si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Valentina Sgaramella, priva di data, con i relativi allegati e depositata dal creditore procedente nel fascicolo telematico del giudizio di divisione, che dovranno essere consultati dall'eventuale offerente ed ai quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili di seguito indicati:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

1. Piena proprietà di appartamento sito in Giovinazzo, con accesso dal civico n.12/D della strada denominata Traversa Prima di via Molfetta, posto al secondo piano di uno stabile senza ascensore, raggiungibile tramite il vano scala. L'appartamento ad uso civile abitazione è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, studio, ripostiglio e bagno ed è corredato di due balconi.

L'appartamento confina a ovest con strada pubblica, ad est con area esterna comune, a nord ed a sud con altre proprietà salvo altri ed è censito nel catasto fabbricati del Comune di Giovinazzo al fg. 2, part. 699, sub.20, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 124 mq., totale escluse aree scoperte 119 mq., rendita € 619,75, Traversa I di Via Molfetta n. 12/D, int. 5, piano 2.

2. Piena proprietà di piccolo deposito, sito nello stesso stabile dell'appartamento, composto da un unico ambiente che segue la sagoma della scala che conduce dal piano rialzato al primo piano, ricavato all'interno del sottoscala e con accesso dall'androne condominiale, di circa 4,73 metri, identificato al catasto fabbricati del Comune di Giovinazzo al fg. 2, part. 699 sub. 17, cat. C/2, classe 8, consistenza 4 mq, superficie catastale totale 7 mq, rendita Euro 16,32, Traversa Prima di Via Molfetta n. 12/d, piano T.

Il deposito confina a est con area esterna comune, ad ovest con vano scala, a nord ed a sud con altre proprietà salvo altri.

Il fabbricato al quale appartengono gli immobili di cui al lotto 1 è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 12/73 del 9.04.1973 e successiva variante n. 142/73 del 26.11.1973.

L'appartamento, secondo quanto riferisce il CTU nella relazione di stima, risulta essere oggetto di Permesso di costruire in sanatoria n. 662/L/86 del 19.01.2006, rilasciato ai proprietari dal Comune di Giovinazzo, "limitatamente all'appartamento di loro proprietà sito in I Traversa Via Molfetta civico 12/D – interno 5 – secondo piano e parti condominiali di propria spettanza, per le opere abusive realizzate nello stabile in I Traversa Via Molfetta n.12/A-B-C-D-E-F, in difformità della Licenza di Costruzione n.12/73 e successiva variante" e riguardanti la realizzazione di maggiori superficie coperta, cubatura e variazioni prospettiche. Sempre a dire del CTU, rispetto agli elaborati grafici allegati a tale titolo, lo stato dei luoghi risulta difforme esclusivamente per la presenza di una tramezzatura esistente tra l'ingresso e il disimpegno della zona notte, probabilmente realizzata contestualmente alla costruzione dell'abitazione.

Tale abuso risulterebbe sanabile, così come previsto dal D.p.R. n.380/2001 mediante la presentazione di una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva, per la quale la normativa prevede il versamento di un'oblazione di €1.000,00, oltre ai diritti di segreteria ed istruttoria, che il Comune di Giovinazzo fissa in €. 104,00, nonché alle spese tecniche, ragionevolmente stimabili, secondo il CTU, in €1.500,00.

Sempre a dire del CTU, per l'eliminazione di tale difformità, i costi necessari per l'aggiornamento catastale sarebbero di € 500,00, comprensivi dei diritti catastali.

Il bene è nella disponibilità dei comproprietari.

I comproprietari non sarebbero in regola con il pagamento delle rate condominiali, che a partire dal mese di gennaio 2025 sino alla data odierna, ammontano ad € 459,00.

L'appartamento è privo di attestato di prestazione energetica.

Prezzo base d'asta: € 133.000,00 (diconsi euro centotrentatremila/00);

Offerta minima: € 99.750,00 (diconsi euro novantanovemilasettecentocinquanta/00);

Rilanci: € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).

LOTTO DUE

Piena proprietà di box auto, sito in Giovinazzo, al piano terra, con accesso da Traversa Seconda di Via Crocifisso al n. 32 (Via Paolo Fiorentino n. 32) dotato di servizio igienico e di saracinesca in metallo, identificato in catasto fabbricati del Comune di Giovinazzo, al fg. 2, part. 78, sub. 1, cat. C/6, classe 4, consistenza 22 mq, superficie catastale totale 25 mq, Rendita Euro 64,76, Traversa II di Via Crocifisso n. 32, piano T.

L'unità immobiliare confina a est con strada pubblica, ad ovest con area scoperta comune, a sud ed a nord con altre proprietà, salvo altri.

Il box risulta essere stato realizzato in virtù di C.E. n. 355 del 19.03.1981 e di concessione edilizia in variante n. 307/81 del 7.01.1982. Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta difforme rispetto a quanto rappresentato negli allegati alla C.E. suddetta, per via della presenza di un servizio igienico realizzato in epoca successiva.

In relazione a tale intervento, a dire del CTU, le opere realizzate abusivamente dovranno essere rimosse e dovrà quindi essere ripristinato lo stato legittimo dei luoghi.

Il CTU ha stimato il costo di demolizione del servizio igienico in € 2.000,00, a corpo.

L'immobile è nella disponibilità dei comproprietari.

Alla data odierna non vi sarebbero morosità a carico della proprietà.

Prezzo base d'asta: € 28.500,00 (diconsi euro ventottomilacinquecento/00);

Offerta minima: € 21.375,000 (diconsi euro ventunomilatrecentosettantacinque/00);

Rilanci: € 3.000,00 (diconsi euro tremila/00).

Vincoli esistenti sui lotti 1 e 2, non cancellabili con il decreto di trasferimento: trascrizione domanda di divisione giudiziale del 9.4.2025 numeri 13879 di Reg. Part. e 18242 di reg. Gen. che ha dato origine al giudizio di divisione n. 3871/2025 e di cui verrà ordinata la cancellazione con la sentenza che definisce il giudizio di divisione medesimo.

*** **

I beni staggiti sono dettagliatamente descritti (individuazione, stato di conservazione, stato di occupazione, diritti ed obblighi, servitù attive e passive, asservimenti, vincoli e quant'altro) nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'Ing. Valentina Sgaramella, con i relativi allegati, che qui deve intendersi trascritta ed alla quale si rimanda integralmente, che dovrà essere consultata dagli offerenti anche per tutto ciò che riguarda le concessioni, le autorizzazioni, eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del DPR 6.6.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma sesto della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Per altri dati e per ogni ulteriore informazione circa la consistenza, la regolarità urbanistica ed edilizia, degli immobili sopra descritti si fa riferimento alla Relazione di stima dell'Ing. Valentina Sgaramella, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica dei beni, nonchè lo stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano.

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 al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore designato Astetrasparenti.it Srl, "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 nell'avviso di vendita telematica, ossia entro le ore 12,00 del 30 novembre 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 Ministro 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. 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 DM n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica 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 procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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 a "Giudiz di divis 3871/2025 TRIB BA", IBAN:IT47E0100504199000000008973, acceso presso la BNL, Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "Giudizio di divisione n. 3871/2025 R.G., lotto....., versamento cauzione"; l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (**7 dicembre 2026, ore 15,30**) 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, secondo la tempistica sopra detta, l'offerta sarà inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato all'offerente non aggiudicatario, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma (al netto degli eventuali oneri bancari).

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita 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.);
- b) 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;
- c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- d) 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;
- e) 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;
- f) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica) deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri, oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc, salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 cpc rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà inoltre 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 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 a 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 "**Giudizio di divisione n.3871/2025 R.G., lotto....., versamento cauzione**";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella 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 e dei relativi allegati.

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; se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 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 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 saldo 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;
- se l'offerta è fatta a mezzo procuratore legale (avvocato), procura speciale notarile o scrittura privata autenticata.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo telematicamente innanzi al professionista delegato, il quale darà corso alle operazioni di vendita esclusivamente tramite il portale www.astetrasparenti.fallcoaste.it.

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

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

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 sito www.astetrasparenti.fallcoaste.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 (**7 dicembre 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 pseudonimi o altri elementi distintivi, in grado di assicurare l'anonimato.

In ogni caso non verranno considerati come invalidanti la gara, eventi fortuiti o meno che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: problemi alla connessione della rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante alla gara, ecc.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Gara ed aggiudicazione

a) **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque)**, con individuazione della data di **inizio fissata per il 7 dicembre 2026 alle ore 15,30** e di **scadenza fissata per il 15 dicembre 2026 alle ore 15,30, in giorni lavorativi, escludendo il sabato, la domenica 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 viene 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 art. 588 – 589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

e) Se il **prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo – base in misura non superiore ad un quarto** e non vi sono altre offerte (c. d. prezzo minimo), il professionista Delegato, ex art. 591 bis, comma 3 n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base 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 caso 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 Giudice, allorché, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo – base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

f) **Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:**

- tramite la piattaforma **www.astetrasparenti.fallcoaste.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.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 del prezzo, mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass. N. 18421/2022.

L'aggiudicatario è tenuto, altresì, a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 21.11.2007 n. 231 e dell'art. 585 comma 4 cpc, sulla base del modulo tempestivamente fornitogli dal Delegato.

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, o anche della sola mancanza della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, il Professionista Delegato:

1- segnalerà al Giudice, con apposita istanza, l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del medesimo Giudice (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge);

2- con la stessa istanza, segnalerà al Giudice se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di precedenti tentativi di vendita del bene oggetto di divisione e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società.

Di seguito al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente a bandire un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

L'importo degli oneri tributari sarà comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario a seguito

dell'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo del prezzo. L'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato in conformità alla liquidazione eseguita dal Giudice 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

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, di cui sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Le spese relative alla cancellazione delle formalità tutte gravanti sugli immobili di cui al presente avviso sono a carico della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico dell'aggiudicatario.

La presente vendita è esente da IVA.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile.

" Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Qualora gli immobili risultino occupati dal debitore o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione, con specifica dichiarazione scritta da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode, a spese della procedura, salvo espresso esonero, con specifica dichiarazione scritta, dell'aggiudicatario, da far pervenire al custode, entro il termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

In caso di esonero, o in difetto di tempestiva richiesta, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c., a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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 legge n. 47/85 e al d.p.r. 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 quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

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 legge 28 febbraio 1985, n.47.

Si precisa che non viene garantita la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima con le eventuali integrazioni.

Per tutto quanto non specificamente previsto nel presente avviso, relativamente alle operazioni di vendita, si applicheranno le pertinenti norme processuali.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia con le seguenti modalità:

- almeno 90 giorni prima della data della vendita, l'avviso di vendita sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- almeno 90 giorni prima della vendita, l'avviso di vendita, nonché l'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) saranno pubblicati sul sito ufficiale del Tribunale di Bari, www.tribunale.bari.it, tramite il soggetto incaricato per la pubblicazione;
- il Soggetto incaricato provvederà, inoltre, a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità: inserendolo, almeno 45 giorni prima della data della vendita, su uno o più siti internet autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di appello di Bari e sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionale aste), ovvero mediante altro servizio equivalente offerto da altro operatore.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita o consultando gli anzidetti siti web, oppure, previo appuntamento, direttamente dal sottoscritto Professionista Delegato presso lo studio in Bari, al Corso Italia n. 19/c (tel. 3384983326).

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 Astetrasparenti.it Srl (tel 0899355250 – mail: info@astetrasparenti.it).

Sarà, inoltre, possibile visionare l'immobile oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "prenota visita immobile", presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

Infine, il sottoscritto Avv. Annalisa Azzariti

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.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si rinvia alle norme di legge in vigore.

Bari, 13 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Annalisa Azzariti