

Avv. Silvia Maurogiovanni
Via Roberto da Bari, 62 – 70121 Bari
tel. 333.1666318
P.I. 05772640727 – C.F. MRGSLV68S50A662E
e-mail silviamaurogiovanni.avv@gmail.com
pec avv.silviamaurogiovanni@pec

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

GIUDIZIO DI DIVISIONE RG n. 9223/2022

Il Sezione Civile - Dott. A. Ruffino

Il sottoscritto Avv. Silvia Maurogiovanni – c.f.MRGSLV68S50A662E - p.e.c. avv.silviamaurogiovanni@pec, con studio in Bari alla via Roberto da Bari n. 62, professionista delegato per le operazioni di vendita, in virtù di ordinanza di delega del Giudice Dott. Antonio Ruffino del 23 settembre 2023

AVVISA

che dalle ore 10:00 del giorno **13 ottobre 2025** sino alle ore 10:00 del giorno **20 ottobre 2025** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet *astepubbliche.notariato.it* si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Giulio Madaro, depositata in data 7.02.2018 e successive integrazioni del 16.10.2018, 31.10.2018 e 1 febbraio 2019, allegate al fascicolo della procedura esecutiva n. 717/2017 sospesa, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Immobili situati al piano terra di un edificio residenziale risalente a prima della entrata in vigore della legge del 1942, costituiti da un locale, un appartamento ed un cortile interno, siti in Bari alla via Vallona n. 20-22.

-Il **cortile interno**, (lotto 1 della perizia), a cui si accede dal civico n. 20, ha una superficie di mq. 31,50 ed è gravato da servitù di veduta esercitate dai balconi dei piani superiori. In catasto dalla planimetria risulta la presenza di un vano, allo stato

crollato o demolito per il quale sarà necessario presentare all'Ufficio Tecnico la denuncia di demolizione di detto vano.

L'immobile è identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bari al:
Foglio 98, Part. 412, Via Vallona n. 20, piano T, zona censuaria 2° Cat. A/5, classe 8°, consistenza 1 vani, superficie catastale 21 mq, rendita € 108,46.

L'immobile confina con palazzina civico 18 di via Vallona, con vano scala e con lotto 2 e 4, salvo altri.

-L'appartamento (lotto 3 della perizia) è costituito da due vani con w.c. ed è sito al civico 22. Esso consta di un vano alla strada con volta in muratura del tipo a botte della superficie di circa 16,30 mq., intercomunicante con un piccolo w.c. di 0,64 mq. utili e con un retrostante vano di circa 13,80 mq. privo di illuminazione diretta. Esso allo stato è libero.

L'immobile è identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bari al:
Foglio 98, Part. 413 sub. 12, Via Vallona n. 22, piano T, zona censuaria 2° Cat. A/3, classe 3°, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 41 mq, rendita € 303,42.

L'immobile confina con via Vallona, con vano scala del civico 20, con androne e con lotto 4, salvo altri.

-Il locale (lotto 4 della perizia) sito in Bari alla via Vallona, avente accesso dalla porta ubicata nel vano scala retrostante l'androne al civico 20, esso è costituito di un solo vano a piano terra, dalla superficie di 12,60 mq. ed è illuminato da una finestra affacciatesi nel retrostante cortile interno. Al momento il locale è libero.

L'immobile è identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bari al:
Foglio 98, Part. 413 sub. 13, Via Vallona n. 20, piano T, zona censuaria 2° Cat. C/2, classe 7°, consistenza mq. 13, superficie catastale 17 mq, rendita € 154,42.

L'immobile confina con cortile interno, con vano scala del civico 20, e con lotto 3, salvo altri.

Prezzo base d'asta

€ 57.980,00=

Avv. Silvia Maurogiovanni
Via Roberto da Bari, 62 – 70121 Bari
tel. 333.1666318
P.I. 05772640727 – C.F. MRGSLV68S50A662E
e-mail silviamaurogiovanni.avv@gmail.com
pec avv.silviamaurogiovanni@pec

Offerta minima	€ 43.490,00=
Rilancio minimo	€ 2.000,00=

LOTTO 2

Appartamento sito in Bari al piano terra di un edificio residenziale risalente a prima della entrata in vigore della legge del 1942, alla via Vallona n. 20, costituito da due vani con w.c.. Si accede all'appartamento dalla porta a sinistra ubicata nel vano scala retrostante l'androne, esso consta di un vano destinato a cucina-tinello, illuminato da una finestra affacciatesi nel retrostante cortile, al cui interno è stato ricavato un w.c., da detto vano si accede ad altro ambiente, destinato a camera da letto, arieggiato da una finestra prospiciente l'androne. La superficie utile è di complessivi 26,81 mq.. Si precisa che l'appartamento è occupato in virtù di un contratto precario oneroso risolutivamente condizionato alla vendita dell'immobile.

L'immobile è identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bari al:
Foglio 98, Part. 413 sub. 11, Via Vallona n. 20, piano T, zona censuaria 2° Cat. A/3, classe 3°, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 36 mq, rendita € 303,42.

L'immobile confina con vano scala, con androne e con lotto 1, salvo altri.

Prezzo base d'asta	€ 34.430,00=
Offerta minima	€ 25.830,00=
Rilancio minimo	€ 2.000,00=

LOTTO 7

Appartamento sito in Bari al primo piano, di un edificio residenziale risalente a prima della entrata in vigore della legge del 1942, alla via Vallona n. 20, costituito da tre vani ed accessori oltre un balcone sporgente sulla via Vallona. Si accede all'appartamento dalla porta a destra di chi giunge sul pianerottolo, esso consta di un ingresso, camera da letto con bagno, vano pranzo aperto con vano cucina e con

Avv. Silvia Maurogiovanni
Via Roberto da Bari, 62 – 70121 Bari
tel. 333.1666318
P.I. 05772640727 – C.F. MRGSLV68S50A662E
e-mail silviamaurogiovanni.avv@gmail.com
pec avv.silviamaurogiovanni@pec

ripostiglio, comunicante con altra camera da letto illuminata da una finestra con balcone. La superficie utile è di complessivi 54,52 mq.. Nel vano cucina e nell'ingresso è stato ricavato un soppalco di altezza utile di m.1,40.. Si precisa che l'appartamento è occupato in virtù di un contratto precario oneroso risolutivamente condizionato alla vendita dell'immobile.

**L'immobile è identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bari al:
Foglio 98, Part. 413 sub. 16, Via Vallona n. 20, piano 2°, zona censuaria 2° Cat. A/3,
classe 3°, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 97 mq, rendita € 546,15.**

L'immobile confina con cortile interno, scala condominiale e lotto 8, salvo altri.

Prezzo base d'asta	€ 81.750,00=
Offerta minima	€ 61.313,00=
Rilancio minimo	€ 3.000,00=

LOTTO 8

Appartamento sito in Bari al primo piano, di un edificio residenziale risalente prima della entrata in vigore della legge del 1942, alla via Vallona n. 20, costituito da tre vani ed accessori oltre un balcone sporgente sulla via Vallona. Si accede all'appartamento dalla porta a sinistra di chi giunge sul pianerottolo, esso consta di un ingresso, vano pranzo con bagno e cucina e camera da letto illuminata da una finestra con balcone. La superficie utile è di complessivi 54,52 mq.. Nel vano ingresso è stato ricavato un soppalco di altezza utile di m.1,40. L'immobile è libero.

**L'immobile è identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bari al:
Foglio 98, Part. 413 sub. 17, Via Vallona n. 20, piano 2°, zona censuaria 2° Cat. A/3,
classe 3°, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 72 mq, rendita € 546,15.**

L'immobile confina con cortile interno, scala condominiale e lotto 7, salvo altri.

Prezzo base d'asta	€ 90.525,00=
Offerta minima	€ 67.900,00=

Rilancio minimo

€ 3.000,00=

LEGITTIMITA' URBANISTICA

Sotto il profilo della regolarità edilizia ed urbanistica, dalla perizia del CTU ing. Giulio Madaro e dai documenti ad essa allegati, risulta che l'intero fabbricato, a cui appartengono gli immobili di cui ai suddetti: lotto unico, 2, 7 e 8, sono stati edificati anteriormente all'entrata in vigore della legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150.

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di vendita sono pervenuti agli attuali comproprietari in forza di successioni: per i complessivi diritti di 1632/20736 in virtù di successione in morte di XXX, dichiarazione di successione registrata a Bari il 14 gennaio 2022 al n. 3374, volume 88888, trascritta a Bari il 25 gennaio 2022 ai nn. 3378/2656, successione cui è seguito l'atto di accettazione espressa di eredità per Notar Giuseppe Palmisano di Grumo Appula del 5 aprile 2024 Rep. n. 25222/11822 trascritto a Bari il 19 aprile 2024 ai nn. 19420/14966, a sua volta proprietaria da oltre il ventennio. Per i complessivi diritti di 15.492/20736, in parte in virtù di successione in morte di XXX, dichiarazione di successione registrata a Bari il 5 novembre 1988 al n. 51, volume 1020, trascritta a Bari il 9 dicembre 1989 ai nn. 48370/38850 e in parte in virtù di successione in morte di XXX, dichiarazione di successione registrata a Bari il 4 agosto 1993 al n. 25, volume 1230, trascritta a Bari il 3 giugno 1996 ai nn. 16067/12291, successione cui è seguito l'accettazione tacita di eredità trascritta a Bari il 16 maggio 2024 ai nn. 23987/18553. Per i complessivi diritti di 5244/20736 di usufrutto e 5244/20736 di nuda proprietà in virtù di successione in morte di XXX, dichiarazione di successione registrata a Bari il 21 maggio 2013 al n. 3214, volume 9990, trascritta a Bari il 16 febbraio 2015 ai nn. 5419/4226, a cui è seguita la dichiarazione di successione rettificativa registrata a Bari il giorno 8 agosto 2017 al n.

Avv. Silvia Maurogiovanni
Via Roberto da Bari, 62 – 70121 Bari
tel. 333.1666318
P.I. 05772640727 – C.F. MRGSLV68S50A662E
e-mail silviamaugiovanni.avv@gmail.com
pec avv.silviamaugiovanni@pec

4121, volume 9990 e trascritta a Bari il 14 febbraio 2024 ai nn. 7178/5534, successione la cui accettazione tacita è stata trascritta a Bari il 16 aprile 2024 ai nn. 18661/14387.

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, personalmente od a mezzo di procuratore legale (avvocato), il quale può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma cpc, all'uopo munito di procura speciale notarile. 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 dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale astepubbliche.notariato.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 6 ottobre 2025, a mezzo invio 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

Avv. Silvia Maurogiovanni
Via Roberto da Bari, 62 – 70121 Bari
tel. 333.1666318
P.I. 05772640727 – C.F. MRGSLV68S50A662E
e-mail silviamaurogiovanni.avv@gmail.com
pec avv.silviamaurogiovanni@pec

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 intendono acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un 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 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al giudizio di divisione n. 9223/2022 – Tribunale di Bari, IBAN: IT57E0100504199000000008211, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "Giud. Divisione n. 9223/2022 R.G.E., lotto n....., versamento cauzione"; l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica 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, 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, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (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, 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".

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;
- 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 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;

g) 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, ai sensi e per gli effetti dell'art. 583 cpc, il mandato, che deve rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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 "Giud. Divisione n. 9223/2022 R.G.E., lotto n..., versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Avv. Silvia Maurogiovanni
Via Roberto da Bari, 62 – 70121 Bari
tel. 333.1666318
P.I. 05772640727 – C.F. MRGSLV68S50A662E
e-mail silviamaurogiovanni.avv@gmail.com
pec avv.silviamaurogiovanni@pec

- 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, dei relativi allegati e di eventuali integrazioni di perizia.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 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;

Avv. Silvia Maurogiovanni
Via Roberto da Bari, 62 – 70121 Bari
tel. 333.1666318
P.I. 05772640727 – C.F. MRGSLV68S50A662E
e-mail silviamaugrogiovanni.avv@gmail.com
pec avv.silviamaugrogiovanni@pec

- 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 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 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 di avvocato, deve essere allegata la copia per immagine della procura speciale notarile.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

Il gestore della vendita telematica è la società NOTARTEL SPA.

Il portale del gestore della vendita telematica è la piattaforma web astepubbliche.notariato.it

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato Avv. Silvia Maurogiovanni.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati esclusivamente tramite il portale astepubbliche.notariato.it.

Avv. Silvia Maurogiovanni
Via Roberto da Bari, 62 – 70121 Bari
tel. 333.1666318
P.I. 05772640727 – C.F. MRGSLV68S50A662E
e-mail silviamaugiovanni.avv@gmail.com
pec avv.silviamaugiovanni@pec

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 astepubbliche.notariato.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 (13 ottobre 2025) il Professionista Delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati 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 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.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Gara ed aggiudicazione

- a) 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 anche in caso di mancata presentazione, 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, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata per il **13 ottobre 2025 alle ore 10,00** e di **scadenza fissata per il 20 ottobre 2025 ore 10,00**.

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 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 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, 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 art. 590 e 591 comma 3 c.p.c. (v. art. 591 – bis co. 3 n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo – base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario;

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

- tramite la piattaforma astetelematiche.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 web [https:// astepubbliche.notariato.it](https://astepubbliche.notariato.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 c.p.c.

Avv. Silvia Maurogiovanni
Via Roberto da Bari, 62 – 70121 Bari
tel. 333.1666318
P.I. 05772640727 – C.F. MRGSLV68S50A662E
e-mail silviamaurogiovanni.avv@gmail.com
pec avv.silviamaurogiovanni@pec

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 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

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.

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, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del Custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà farne espressa richiesta al delegato contestualmente al versamento del saldo del prezzo e comunque prima del deposito del decreto di trasferimento. Il Custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 cpc, come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020.

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.

Avv. Silvia Maurogiovanni
Via Roberto da Bari, 62 – 70121 Bari
tel. 333.1666318
P.I. 05772640727 – C.F. MRGSLV68S50A662E
e-mail silviamaugiovanni.avv@gmail.com
pec avv.silviamaugiovanni@pec

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.

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

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- a cura del sottoscritto Professionista Delegato, almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche",
- a cura della società Aste Giudiziarie in linea SpA, con ufficio alla Via Roberto da Bari n. 135:
 - almeno 90 giorni prima sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it;
 - almeno 45 giorni prima della data, per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 comma 3;

Avv. Silvia Maurogiovanni
Via Roberto da Bari, 62 – 70121 Bari
tel. 333.1666318
P.I. 05772640727 – C.F. MRGSLV68S50A662E
e-mail silviamaugrogiovanni.avv@gmail.com
pec avv.silviamaugrogiovanni@pec

Verranno inoltre affissi n. 30 manifesti nel Comune ove è situato l'immobile, ove diverso dal capoluogo; verrà inviato l'estratto della vendita, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito e l'avviso di vendita verrà inserito per la pubblicazione su uno o più siti autorizzati nel distretto della Corte di Appello di Bari, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sui relativi siti collegati.

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, alla via Roberto da Bari n. 62 (tel. 333-1666318).

Sarà 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. Silvia Maurogiovanni

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, 23 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Silvia Maurogiovanni