

Avv. Maria Consuelo D'Armento

Via Domenico Morea, n. 38

70125 Bari

Tel. 080/3009908

Pec: avv.consuelodarmento@pec.giuffre.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. Maria Consuelo D'Armento, professionista delegata alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Chiara Cutolo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 243/2024 R.GEs.I. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 26.03.2025

AVVISA

che il giorno **11.02.2026 a partire dalle ore 17:00** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione redatta dalla CTU Arch. Esmeralda Colucci, elaborato recante data 04.12.2024 allegato al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed a cui si fa espresso rinvio, ad ogni effetto di legge, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

Trattasi di Lotto Unico di vendita, costituito dalla piena proprietà di:

Unità immobiliare sita nel Comune di Bari via Durazzo n. 16 al terzo piano, in catasto fabbricati al foglio 98, particella 409, subalterno 14, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, piano 4, superficie catastale mq.88 - totale escluse aree scoperte mq. 84, rendita € 755,32

L'immobile si compone di un'abitazione con vano ingresso, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, cucina, disimpegno e bagno (questi ultimi ricavati dalla chiusura abusiva del terrazzino a livello interno). L'appartamento è ubicato al terzo piano su piano terra dell'edificio costruito alla fine del 1800, inizi 1900, in via Durazzo n. 16 a Bari, all'interno del quartiere Madonnella.

Attraverso il portone in alluminio e vetro con ingresso dal civico n. 16 di via Durazzo, si entra nel vano scala condominiale da cui parte la scala in marmo che conduce a tutti i livelli dell'edificio.

L'accesso avviene dal portone condominiale su via Durazzo n. 16; salendo la scala condominiale in marmo di Carrara si giunge al ballatoio di terzo piano su cui si trovano gli accessi a due appartamenti; più precisamente, dalla porta a sinistra di chi sale, cioè quella blindata, si entra nell'abitazione. Il vano ingresso disimpegna le due camere da letto, il ripostiglio ed il soggiorno; da quest'ultimo si attraversa il disimpegno con cucina e bagno. Nell'appartamento sono presenti due balconi con affaccio sul prospetto principale; l'abitazione si sviluppa per una superficie lorda coperta di mq. 96 a cui si aggiunge la superficie di mq. 4,78 dei due balconi. Ha un'altezza utile interna h. 3,40 ad eccezione delle due camere da letto che, essendo controsoffittate, sono alte m 2,80. Il bagno ha il soffitto ad h. 2,22 dal pavimento; al di sopra è stato ricavato un ripostiglio con accesso dal disimpegno con ingresso dalla botola posta sulla porta del bagno. In sintesi, l'appartamento si compone di vano ingresso, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, cucina, disimpegno e bagno (questi ultimi ricavati dalla chiusura abusiva del terrazzino prospiciente il cortile interno). La superficie lorda coperta autorizzata e non autorizzata: mq. 96 circa; la superficie lorda coperta non autorizzata: mq. 7,00; superficie balconi: mq. 2,56 + mq. 2,22 = mq. 4,78.

L'abitazione è pavimentata con piastrelle di ceramica o gres porcellanato formato cm. 40x40 effetto marmo di colore chiaro in tutti i vani, tranne nel bagno dove il pavimento è in ceramica o gres porcellanato nero striato di bianco, mentre il rivestimento arriva ad altezza 2,00 circa ed è anch'esso in piastrelle di ceramica bianca con fascia terminale nera striata di bianco. La cucina sulle pareti è parzialmente rivestita con mattoni in ceramica chiara fino ad h. 2,00; il restante muro è intonacato. Nella cucina è posizionata la lavatrice. Le porte interne sono laminate lisce effetto legno color noce con maniglie ed accessori ottonati: sono tutte a battente, ad eccezione di quella del bagno che è scigno. Le finestre sono in alluminio bianche con vetro camera; soltanto le due delle camere da letto hanno le persiane marrone anch'esse in alluminio. Nel disimpegno a servizio di cucina e bagno l'infisso è di colore bianco protetto esternamente da tende da sole. L'abitazione è dotata di impianto idrico-fognante e di impianto elettrico. Gli split alimentati elettricamente, sono posizionati in tutte le stanze e riscaldano e raffrescano tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno riscaldato con termo arredo elettrico. L'appartamento non è allacciato alla rete di distribuzione del gas metano. L'impianto elettrico è autonomo e monta pulsanti e placche tipo living biticino dorato. L'abitazione risulta ristrutturata di recente ed è in buone condizioni di rifinitura e manutenzione. La struttura dell'intero edificio è in murature portanti di pietra o tufo. Il palazzo è sprovvisto di ascensore.

La disponibilità al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato dalla moglie del debitore che ha riferito di vivere insieme ai suoi due figli.

L'edificio in cui è inserito l'appartamento, è stato realizzato antecedentemente al 01.09.1967, così come scritto nell'atto di compravendita trascritto a Bari il 15.11.2010, repertorio n. 528970, raccolta n. 31500). Per la documentazione consultata e lo stato dei luoghi riscontrata dal CTU, l'abitazione non è conforme sotto il profilo edilizio per la volumetria abusiva ricavata dalla parziale chiusura del terrazzino interno e per la tramezzatura realizzata a chiusura del bagno ricavato abusivamente sul terrazzino. Risulta l'agibilità per avvenuta formazione del silenzio - assenso.

L'immobile non è conforme catastalmente perché alla planimetria catastale depositata al catasto fabbricati del comune di Bari a causa della chiusura del terrazzino interno e della difformità della distribuzione interna dell'abitazione.

Le spese condominiali ammontano ad € 48,00 mensili a cui va aggiunta la quota della spesa dell'acqua. Al 24.10.2024 risulta una situazione debitoria di € 734,41 + € 72,40 per un totale di € 806,81, come si evince dalla CTU a firma dell'Arch. Esmeralda Colucci.

Titoli di provenienza

L'immobile è pervenuto alla parte debitrice con atto di compravendita del 10.11.2010, numero di repertorio 528970/31500, trascritto a Bari il 15.11.2010 ai nn. 51345/32390 da omissis

Ad omissis quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita per notar Castellaneta Teresa del 22/10/2008, rep. 44570/7873, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 10/11/2008 ai nn. 53413/35888 con il quale omissis acquista la quota di 1/2 di piena proprietà da omissis nat* a omissis il omissis;
- atto di compravendita per notar Tatarano Maria Chiara del 21/07/1998, rep. 1859/825, trascritto presso la Conservatoria di Bari addì 22/07/1998 ai nn. 23422/16642 con il quale omissis e omissis acquistano la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno da omissis nato a omissis il omissis.

Regolarità edilizia

L'immobile in cui è inserito l'appartamento è stato realizzato antecedentemente al 01.09.1967, così come scritto nell'atto di compravendita del 10.11.2010, ma la CTU ritiene che esso risalga alla fine del 1800 o primi anni del 1900. Dalla planimetria catastale del 15.07.1943 e dal sopralluogo effettuato in loco dalla CTU, l'appartamento non è risultato conforme sotto il profilo edilizio per la porzione di volumetria non autorizzata ricavata dalla chiusura del terrazzino interno a livello dell'abitazione in cui sono stati realizzati il bagno ed il disimpegno e per la modifica della distribuzione degli spazi interni. L'appartamento è parzialmente conforme alla planimetria catastale depositata, a causa della difformità nella distribuzione interna, ed alla chiusura del terrazzino interno. Come precedentemente precisato, la porzione di volumetria ricavata dalla chiusura del

terrazzino interno dell'abitazione è abusiva. Dai conteggi effettuati da parte della CTU Arch. Esmeralda Colucci – che risultano essere analiticamente indicati all'interno del predetto elaborato che in questa sede deve ritenersi integralmente richiamato - il totale delle spese per regolarizzare e rendere conforme urbanisticamente e catastalmente l'immobile è di circa € 7.185,55.

Trascrizioni ed iscrizioni

Relativamente all'immobile oggetto di stima catastalmente individuato al fg.98, p.lla 409 sub 14, nel ventennio antecedente al pignoramento del 12.06.2024 risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 22/07/1998 - Registro Particolare 16642 Registro Generale 23422; Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 1859 del 21/07/1998; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA; Nota disponibile in formato elettronico.
2. ISCRIZIONE del 22/07/1998 - Registro Particolare 4539 Registro Generale 23423; Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 1860 del 21/07/1998; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 8959 del 22/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/11/2008.
- Cancellazione totale eseguita in data 23/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
- TRASCRIZIONE del 13/03/2004 - Registro Particolare 8679 Registro Generale 12412; Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 23/46 del 19/05/2000; ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE; Nota disponibile in formato elettronico.
- ISCRIZIONE del 24/10/2008 - Registro Particolare 9041 Registro Generale 50458 Pubblico ufficiale CASTELLANETA TERESA Repertorio 44572/7875 del 22/10/2008; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota disponibile in formato elettronico.

Documenti successivi correlati:

- Iscrizione n. 9534 del 10/11/2008
- Annotazione n. 7468 del 10/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 10/11/2008 - Registro Particolare 35888 Registro Generale 53413; Pubblico ufficiale CASTELLANETA TERESA Repertorio 44570/7873 del 22/10/2008; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 10/11/2008 - Registro Particolare 9534 Registro Generale 53414; Pubblico ufficiale CASTELLANETA TERESA Repertorio 44572/7875 del 22/10/2008; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9041 del 2008.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 7469 del 10/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI);

5. TRASCRIZIONE del 15/11/2010 - Registro Particolare 32390 Registro Generale 51345; Pubblico ufficiale REBOLI FRANCESCO Repertorio 528970/31500 del 10/11/2010; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA; Nota disponibile in formato elettronico.

6. ISCRIZIONE del 15/11/2010 - Registro Particolare 11996 Registro Generale 51346; Pubblico ufficiale REBOLI FRANCESCO Repertorio 528971/31501 del 10/11/2010; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota disponibile in formato elettronico.

7. ANNOTAZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 7468 Registro Generale 55398; Pubblico ufficiale REBOLI FRANCESCO Repertorio 528972/31502 del 10/11/2010;

8. ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9041 del 2008

9. ANNOTAZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 7469 Registro Generale 55399; Pubblico ufficiale REBOLI FRANCESCO Repertorio 528972/31502 del 10/11/2010;

10. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9534 del 2008.

11. TRASCRIZIONE del 12/06/2024 - Registro Particolare 22365 Registro Generale 28999; Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI - UNEP Repertorio 5171 del 25/05/2024; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Nota disponibile in formato elettronico.

I vincoli che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti:

- TRASCRIZIONE del 12/06/2024 - Registro Particolare 22365 Registro Generale 28999; Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI - UNEP Repertorio 5171 del 25/05/2024; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ISCRIZIONE del 15/11/2010 - Registro Particolare 11996 Registro Generale 51346; Pubblico ufficiale REBOLI FRANCESCO Repertorio 528971/31501 del 10/11/2010; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Nota disponibile in formato elettronico

Criterio di stima adottato per il Lotto Unico

Per la valutazione dell'immobile oggetto di perizia, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativa. Il valore di stima è scaturito dalle quotazioni commerciali relative ad immobili aventi caratteristiche simili di tipologia e ubicazione, di vetustà, di stato di rifiniture e di superficie a quello in oggetto, utilizzando come fonti operatori di mercato, agenzie immobiliari, fonti locali, atti notarili di recente trascrizione e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al primo semestre 2024. Nella valutazione si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia, delle rifiniture, della manutenzione, dello stato di conservazione, della posizione centrale nella città di Bari. Si è inoltre considerato il particolare momento del mercato immobiliare, abbastanza fermo e caratterizzato dall'aumento dei mutui e del costo delle materie prime per la costruzione e ristrutturazione degli immobili.

La CTU Arch. Esmeralda Colucci:

- accertate le caratteristiche del bene, la sua ubicazione e natura;
- appurate le condizioni della costruzione;
- annotati i tipi e la qualità dei materiali impiegati;
- verificato lo stato di manutenzione dell'immobile;
- tenuto conto dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- esaminati i documenti delle proprietà di cui trattasi;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso i vari uffici;
- valutata l'offerta di IMMOBILE simili nel comune di Bari;

ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile la cui superficie commerciale viene calcolata attribuendo i seguenti coefficienti di differenziazione.

Superficie coperta:

- appartamento coefficiente pari a 1,1 (media fra fattori negativi e positivi dell'immobile) perché è ubicato al terzo piano su piano terra senza ascensore, ma risulta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, per le buone rifiniture, per gli ambienti con soffitti alti illuminati ed arieggiati da fonte diretta, per l'ubicazione nella zona centrale di Bari;

Superficie scoperta

- Ai 2 balconi è stato attribuito coefficiente differenziazione pari a 0.5 perché ben rifiniti, prospicienti la strada principale.

Di seguito si procederà al calcolo della superficie commerciale conforme dell'abitazione, quella cioè in cui è stata calcolata la tolleranza costruttiva del 5% così come da decreto salva casa 2024 per abitazioni fino a mq.100 di superficie, ed è stata prevista la demolizione della volumetria non sanabile.

Superficie conforme:

- Superficie netta assentita: mq 74,60
- Tolleranza del 5% di mq 74,50 = mq 3,73

Totale superficie netta coperta conforme:

mq 74,60 + mq 3,73 = mq 78,33

Totale superficie lorda coperta conforme

Mq.78,33 + 10% murature = mq. 86,16

Totale superficie da demolire:

- Superficie abusiva: mq 7,00

- Tolleranza del 5% di mq 74,50 = mq 3,73

mq 7,00 – mq 3,73 = mq 3,27

Computo della superficie commerciale dell'appartamento. Descrizione superficie lorda conforme

coefficiente differenziazione superficie commerciale

	(mq)		(mq)
Abitazione	86,16	1,1	94,77
(sup. coperta)			
Balconi	12,08	0,5	4,78
(sup. scoperta)			

Totale mq 99,55

Pertanto la consistenza complessiva dell'immobile è di mq 99,55 di superficie commerciale conforme. Attribuendo il valore di €. 1.800,00/mq di superficie commerciale, così come è rinvenuto dalle indagini di mercato svolte come sopra, si ottiene: mq.99,55 x €. 1.800,00/mq = € 179.190,00.

Effettuando l'abbattimento forfettario del 15%, l'importo è di € 152.311,50, cioè € 152.300,00 in arrotondamento. Si precisa nuovamente che, per regolarizzare le difformità edilizie e catastali rilevate, la spesa prevista è di circa € 7.185,55 oltre iva ed accessori come per legge. La situazione debitoria con il condominio è di € 806,81 e l'aggiudicatario dovrà coprire tutte le spese dell'anno in corso e dell'anno precedente all'aggiudicazione.

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA ed il valore finale di stima è il seguente: 152.300,00.

La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e delle perizie tecniche estimative redatte dal CTU Arch. Esmeralda Colucci a cui si fa pieno e ampio riferimento, circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso.

Stato di occupazione: occupato

Prezzo base: € **114.225,00** (eurocentoquattordicimiladuecentoventicinque/00)

Offerta minima ammissibile: € **85.668,75** (euroottantacinquemilaseicentosessantotto/75)

Rilancio minimo di € **3.425,00** (eurotremla quattrocentoventicinque/00)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Offerte di acquisto. Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato. Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale Astalegalenet.spa operante sulla piattaforma web *spazioaste.it*

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno **04.02.2026** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertaapvp.dgsia@giustiziacerit.it**.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 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 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 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 e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, 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 da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla **"proc. Esec. R.g.e.i. 243/2024 Trib. Bari" - IBAN: IT 44 T 01005 04199 000000009719**
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento (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;
- 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.
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579, co. 2, c.p.c.), 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 al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.**

Il bonifico con causale **"Proc. Esecutiva n. 243 del 2024 R.G.E., lotto Unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal Delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

2. Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Astalegalenet.SpA;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito spazioaste.it
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

3. Esame delle offerte

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora 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 sito spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.

4. Gara e aggiudicazione

- a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (lavorativi escluso il Sabato e la Domenica) a far data dalle ore **17:00 del 11.02.2026** sino alle ore **17:00 del 18.02.2026**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata

automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente 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 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 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 tramite la piattaforma della vendita telematica.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591-bis, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al 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 web *spazioaste.it* sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- Il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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: la piattaforma web *spazioaste.it* sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna 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 (entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura) **escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Altre informazioni potranno essere richieste al Delegato alla vendita Avv. Maria Consuelo D'Armento (tel. 080.3009908 – e-mail: darmentoconsuelo@libero.it) e sul sito internet www.astegiudiziarie.it con richiesta di visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 17.10.2025

La Professionista Delegata
Avv. Maria Consuelo D'Armento

