

Avv. Simona Carabba
Piazza Aldo Moro n. 8
70122 – BARI
Pec: simonacarabba@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

Procedura esecutiva imm. n. 248/22 RG ES

GE dott.ssa Attollino

La sottoscritta Avv. Simona Carabba, C.F.:CRBSMN74C68A662S, con studio in Bari alla Piazza Moro n. 8, professionista delegato per le operazioni di vendita

A V V I S A

che dalle ore 17.30 del giorno 01.12.2026 sino alle ore 17.30 del giorno 09.12.2026

sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.spazioaste.it

del gestore **Astalegale.net** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Marco Stramaglia, documento allegato al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO (lotto 1 in perizia)

Unità immobiliare sita in Palo del Colle (Bari) composta da:1) alloggio residenziale di n. 3 vani ed accessori, sito nel centro storico di Palo del Colle (BA) al piano primo, secondo e terzo di un fabbricato per civile abitazione cui si accede dai civici 5 e 6 di Vico III Ruggiero (in catasto indicato come Vicolo III di Via Ruggiero), costituito da soggiorno/pranzo a piano primo, camera da letto doppia (piano secondo) e soffitta

(piano terzo), con locale cantinola a piano terra di consistenza lorda pari a 21 mq non direttamente comunicante con i vani principali (medesima identificazione catastale,) per una superficie commerciale pari a 105,35 mq (suddivisa fra tre i piani), in catasto al fg. 21 p.lla 736 sub 2, Vicolo III di Via Ruggiero n. 5 e 6, piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 145,64; 2) locale deposito sito nel centro storico di Palo del Colle (BA) al piano terra di un fabbricato per civile abitazione cui si accede dai civici 7 e 8 di Vico III Ruggiero (in catasto indicato come Vicolo III di Via Ruggiero), costituito da due ambienti comunicanti, completo di servizio igienico (ricavato all'interno di uno dei locali deposito), per una superficie commerciale pari a 54,04 mq, in catasto al fg. 21 p.lla 731 sub 1, Vicolo III di Via Ruggiero n. 8, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita € 34,40 ed al fg. 21, p.lla 736 sub 1, Vicolo III di Via Ruggiero n. 7, piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 13, rendita € 29,54.

Immobile occupato dal debitore e dai familiari conviventi.

Prezzo base d'asta	€ 34.593,75
Offerta minima	€ 25.945,31
Rilancio minimo	€ 2.000,00

LEGITTIMITA' URBANISTICA E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:CRITICITA'

In perizia il ctu rileva che il fabbricato che raccoglie gli immobili pignorati è stato realizzato ante 01.09.67 e che in relazione ad esso fabbricato non risultano essere state eseguite pratiche edilizie (DIA, SCIA, CIAL, PdC ecc..., concessioni edilizie in sanatoria ecc...), da cui le irregolarità edilizie descritte alle pagg. 14 e 15 dell'elaborato peritale.

Si evidenzia, altresì, che in entrambi gli immobili pignorati vi è la presenza di archi e varchi che pongono alcune zone di essi immobili direttamente comunicanti con altri cespiti non coinvolti nella procedura esecutiva immobiliare e non oggetto di pignoramento

(vedi descrizione stato dei luoghi pagg. 17 e 18), con **necessità di chiusura di detti varchi** per chi acquista (come da planimetria realizzata dal ctu ed allegata alla perizia come APP 9) e **separazione degli impianti in parte comuni agli immobili pignorati ed in parte ai cespiti non coinvolti nella procedura esecutiva**; rileva in particolare il perito nella propria *“Integrazione alla relazione di consulenza tecnica”* che deve intendersi come facente parte della perizia, che **la chiusura della parete collocata al piano secondo provoca l'impossibilità di accedere agli ambienti interni collocati al di là di detta parete ed appartenenti a soggetti terzi non coinvolti nella procedura, atteso che allo stato detti ambienti sono raggiungibili esclusivamente attraversando i locali di uno dei cespiti pignorati, di talchè la chiusura del varco di cui sopra inibirebbe al terzo proprietario del cespite direttamente comunicante di accedervi** (ciò stante, si evidenzia che, poiché il Giudice dell'Esecuzione è' privo di poteri cognitivi e di accertamento dei fatti e dunque privo del potere di risolvere questioni di diritto, l'insorgere di eventuali successivi contrasti tra le parti in ordine alla ridetta chiusura e/o alla conseguente violazione o compressione di diritti di terzi dovranno essere risolti esclusivamente in sede di cognizione ordinaria).

Si riporta stralcio delle pagg. 14 e 15 dell'elaborato peritale da cui si evincono le irregolarità rilevate :

.....<< **4.3 elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, dellacoincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito**

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. della città di Palo del Colle (BA), istanza di accesso ai dati pubblici esibita e protocollata (prot.n.9274) in data 16.05.2023 (**app.n.7**), è emerso quanto segue:

- ✓ Il fabbricato che accoglie gli immobili oggetto di pignoramento ubicato in Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero nn. 5, 6, 7, 8, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al **fg 21 ptc 731 e 736**, è stato realizzato in data anteriore rispetto al 1 settembre 1967, come anche confermato nel titolo di provenienza del bene pignorato, il contratto di

compravendita di cui al successivo § 4.4. A giudicare dall'ubicazione, dalle caratteristiche costruttive, struttura costituita da muratura portante in pietra non squadrata, nonché dalla tipologia delle volte di copertura, è parere dello scrivente c.t.u. che il fabbricato di cui sono parte integrante gli immobili oggetto di pignoramento sia un manufatto realizzato verosimilmente in un periodo storico che risale al XIX secolo, ovvero all'800;

- ✓ da indagini condotte dallo scrivente c.t.u. durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è emerso che agli atti non risulta alcuna pratica edilizia (D.I.A., S.C.I.A., C.I.A.L., P.d.C., Concessioni Edilizie in Sanatoria) relativa agli immobili oggetto di pignoramento, come emerge da una ricerca effettuata dai tecnici comunali su indicazione del sottoscritto;
- ✓ i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva non risultano muniti di Certificato di Abitabilità/Agibilità rilasciato dal Comune di Palo del Colle (BA);
- ✓ in virtù della mancanza assoluta di planimetrie catastali, ovvero di una qualunque forma di titolo urbanistico abilitativo, piuttosto che di una richiesta/accertamento ufficiale avvenuto nel passato da parte del competente U.T.C. della città di Palo del Colle (BA) (anche in merito ad eventuali presunti illeciti), confrontando, altresì, quanto descritto nei modelli 5 acquisiti (app. n. 6) e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, ne consegue chiaramente che lo stato dei luoghi risulta regolare da un punto di vista urbanistico ed edilizio, a meno dei collegamenti diretti con altre unità immobiliari urbane non coinvolte nella presente procedura; in merito alla sanabilità della irregolarità documentata (di tipo catastale/distributivo), vale quanto segue: posto che essa non risulta classificabile fra gli abusi contemplati negli artt. 31 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali e 32 Determinazione delle variazioni essenziali del D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia come modificato dal D.Lgs n.301 del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art.36 del già citato D.P.R.380/2001, conseguentemente risulta sanabile presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di Accertamento di Conformità (in sostanza una S.C.I.A. o un Permesso di Costruire tardivo ovvero ad opere già realizzate). Per quanto attiene i costi da sostenersi, in ogni caso a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, per condurre a termine l'iter burocratico della suindicata pratica edilizia, in ragione di quanto rilevato, si stima che essi ammontino, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica stessa, sanzioni amministrative, lavori edili ed impiantistici finalizzati alla completa

separazione fisica(edile ed impiantistica) dei cespiti pignorati rispetto ai locali appartenenti ad altri immobili estranei alla procedura in essere (realizzazione di volte e pareti divisorie, separazione impianto elettrico e di impianto di alimentazione del gas, realizzazione di nuovi attacchi per adduzione idrica e scarico fognario, con conseguenti nuovi allacci alle varie reti pubbliche e/o private di distribuzione di energia,gas ed acqua), procedura di accatastamento delle nuove planimetrie catastali aggiornate all'attuale stato dei luoghi, onorari professionali da riconoscere ai tecnici abilitati (asseverazione Accertamento di conformità, pratica Docfa per accatastamento planimetria aggiornata), a circa 35.000,00 € (di cui 25.000,00€ per gli interventi relativi al cespite censito catastalmente al fg 21 ptc 736 sub 2, 10.000,00 €, equamente suddivisi, per gli interventi relativi ai cespiti di cui al fg 21 ptc 731 sub 1 e fg 21 ptc 736 sub 1.....>>

Si riporta, altresì, stralcio della pag. 3 dell'integrazione alla relazione di consulenza tecnica con riferimento alle problematiche inerenti la chiusura dei varchi più innanzi evidenziata:

.....<<.....le lavorazioni di chiusura dei varchi e di distacco impiantistico, necessarie per separare fisicamente cespiti caratterizzati da identificazioni catastali differenti, in linea di principio e nell'ambito di interventi eseguiti a regola d'arte, non costituiscono situazioni di criticità strutturale dei manufatti coinvolti,atteso che le mentre prime prevedono il riempimento di varchi, sia con riferimento ai paramenti murari che alle volte di separazione tra piani, con conseguente incremento della rigidità ed, in generale, delle capacità statiche degli elementi coinvolti, per le seconde si configura la necessità di realizzare tracce di modeste dimensioni e tali da non intaccare significativamente le capacità statiche degli elementi portanti coinvolti;

- ✓ diversamente, per quanto attiene le possibili conseguenze, in termini di inibizione dell'accesso, che le chiusure indicate e rappresentate nell'elaborato peritale di stima possano arrecare ad altri cespiti di proprietà di terzi estranei alla presente procedura, ancorché confinanti con questi ultimi, si segnala che, sulla scorta di quanto è stato possibile appurare durante lo svolgimento dei sopralluoghi esperiti, la chiusura della parete collocata al piano secondo, come rappresentata nell'app. 9 dell'elaborato peritale di stima, provoca l'impossibilità di accedere agli ambienti interni collocati oltre detta parete ed appartenenti a soggetti terzi non coinvolti nella procedura, atteso che, nell'attualità, detti ambienti sono

raggiungibili esclusivamente attraversando i locali di uno dei cespiti pignorati (quello censito catastalmente fg 21 ptc 736 sub 2 del Comune di Palo del Colle (BA))>>.

Quanto alla sanabilità delle difformità rilevate in CTU, ci si riporta a quanto ivi indicato anche in ordine alle spese necessarie per le relative pratiche edilizie. Ad ogni buon conto, l'aggiudicatario, ove ve ne siano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e di cui all'articolo 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura. Da ultimo si rileva che non vi è condominio.

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 a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ossia entro le ore 12:00 del giorno 24.11.2026, 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 ossia 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 riconducibile all'offerente, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerente prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al 10% del prezzo offerto, per ogni lotto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a <<Proc Esec Imm n. 248/2022 RGE>>, IBAN: IT 08 P 01005 04199 0000 0000 8915, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "Proc. Esec. Immobiliare N. 248/22 R.G.E., LOTTO UNICO, versamento cauzione"; andrà effettuato un bonifico a titolo di cauzione per ogni lotto per il quale si deposita l'offerta; l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (01.12.2026) 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 (ossia, le spese di bonifico per la restituzione e qualsivoglia altra spesa a ciò inerente sarà a carico dell'offerente non aggiudicatario).

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 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.

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 **dati identificativi** previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.I., 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 minorenni, 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;
- g) l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da 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 dell'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;

h) se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di mandatario, c.d. "Presentatore", ex art. 579 co. 2 c.p.c. - e cioè persona fisica munita di casella pec e firma digitale - detto presentatore dovrà essere stato all'uopo incaricato dall'offerente a mezzo di procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata per firmare e trasmettere l'offerta tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione; in tal caso, copia per immagine della suddetta procura dovrà essere allegata all'offerta; il "Presentatore" potrà anche presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita, ma in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno.

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 e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicata, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo che NON potrà essere prorogato trattandosi di termine perentorio (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto c.d. di sospensione feriale, giusta Cass. 18421/2022); ove non fosse indicato espressamente il termine per il versamento, si intenderà indicato quello, pure perentorio, di 120 gg.

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 o dei bonifici (in base ai lotti per i quali si deposita dl'offerta) effettuati per il versamento della cauzione/delle cauzioni, che dovrà riportare la causale "Proc. Esec. Immobiliare N. 248/22 R.G.E., LOTTO UNICO, 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'offerta NON È EFFICACE se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

- la copia del documento di identità in corso di validità e la copia del codice fiscale dell'offerente;
- la 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, nonché il CRO dell'operazione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di separazione dei beni copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dovrà essere allegato all'offerta; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, oltre alla copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dovrà essere allegata anche copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (o della dichiarazione ex art. 179 c.c. per escludere che l'acquisto rientri nella comunione), in ogni caso è fatta salva la facoltà del

deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione ed entro il versamento del saldo del prezzo;

- se il soggetto offerente è minorenni, 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;

- la documentazione richiesta di cui ai punti f), g) ed h) innanzi indicati.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui NON potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio

delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato 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) Solo le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge;

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

C) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, 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 01.12.2026 alle ore 17.30** e di **scadenza fissata per il 09.12.2026 ore 17.30.**

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. 3c.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 www.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma www.spazioaste.it; 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 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, termine (tanto nella prima ipotesi quanto nella seconda) perentorio che NON POTRA' ESSERE PROROGATO**(da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto c.d. di sospensione feriale, giusta Cass. 18421/2022); **l'aggiudicatario entro lo stesso termine per il pagamento del saldo prezzo dovrà versare a mezzo bonifico sempre per mezzo del medesimo IBAN le spese e gli oneri fiscali per il trasferimento non inferiori al 10% del prezzo di aggiudicazione – secondo le indicazioni specifiche del delegato alla vendita - la cui eccedenza verrà restituita.** **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.**

L'aggiudicatario, a pena di mancata emissione del decreto di trasferimento, sempre nello stesso termine del saldo del prezzo, **dovrà altresì pagare il compenso del delegato in conformità alla liquidazione che sarà 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 del internet del medesimo Tribunale (salva maggiorazione o decurtazione che risulterà in sede di liquidazione e che comporterà la restituzione dell'eccedenza versata o la richiesta di integrazione di quanto versato ove insufficiente), **nonché comunicare al delegato l'intenzione di avvalersi della procedura di mutuo** per far fronte al versamento del saldo il tutto; pure nel medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà, altresì, compilare e firmare e rilasciare al delegato alla vendita il **modulo "antiriciclaggio"** (identificazione ed adeguata verifica), **a pena della mancata emissione del Decreto di Trasferimento.**

H) il delegato provvederà a restituire le cauzioni versate ai partecipanti non aggiudicatari con bonifico bancario, importi che saranno restituiti al netto delle spese di bonifico così come previste dalla banca presso cui è accesso il cc intestato alla procedura.

DISCIPLINA DEL CREDITO FONDIARIO

Poiché l'immobile, oggetto di vendita, risulta gravato da ipoteca di mutuo fondiario, ipoteca iscritta in favore di Bancapulia Spa, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, l'aggiudicatario degli stessi immobili, ove intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo assumendosi gli obblighi relativi, dovrà provvedere **entro il termine di giorni 15 (quindici) dall'aggiudicazione al pagamento alla banca** delle rate scadute, degli accessori e delle spese, così come previsto dall'art.41 quinto comma del D.lgs n.385/1993. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della suddetta facoltà, dovrà versare entro il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**, ove espressamente indicato dal delegato alla vendita o autorizzato dal GE (in caso contrario il versamento del saldo andrà versato per intero sul cc intestato alla procedura a mezzo dell'IBAN più innanzi indicato), direttamente al creditore fondiario, quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al complessivo credito dell'Istituto mutuante, per capitale ed interessi - così come previsto dall'art.41 quarto comma del D.lgsn.385/1993 - depositando la relativa quietanza presso lo studio del professionista

delegato, ed inoltre dovrà versare al medesimo professionista, l'eventuale residuo del prezzo di aggiudicazione accessori e spese entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione medesima, mediante bonifico sul conto intestato a **“Esecuzione immobiliare n. 248/22 RG Es”**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

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 sull'immobile di cui al presente avviso sono a carico della procedura; si evidenzia a tal proposito che **potranno essere cancellate dalla procedura solo ed esclusivamente le ipoteche ed i pignoramenti correlati alla procedura esecutiva** mentre tutte le altre formalità (domande giudiziali, sequestri, pignoramenti vetusti precedenti, fondi patrimoniali ecc...) potranno essere cancellate - ove ne ricorrano i presupposti - a cura e spese dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali (registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico dell'aggiudicatario, così come le spese del delegato e custode poste per legge a suo carico.

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”; se l'immobile risulti abitato dal debitore o occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, ne sarà ordinata la liberazione.

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, 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, cui per quanto quivi non indicato espressamente ci si riporta, nonché del presente avviso e della RELAZIONE DI STIMA con eventuali successive integrazioni, anche fotografiche, con esonero di ogni e qualsivoglia responsabilità in capo alla Procedura Esecutiva e al Delegato per il caso contrario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norme di legge.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché sul portale nazionale www.astegiudiziarie.it e sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale-bari.giustizia.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;

Verranno inoltre affissi n. 30 manifesti nel Comune ove è situato l'immobile, ove diverso dal capoluogo, e verrà inviato l'estratto della vendita, attraverso il servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

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 Piazza Moro n. 8 (tel. fax Tel. 347/9373816).

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

Si rende noto, da ultimo, 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 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, 24.06.2026

Avv. Simona Carabba