

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 Marisa Attollino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 269/2024 R.GEs.I. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 15.04.2025

AVVISA

che il giorno **11.02.2026 a partire dalle ore 16:00** 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 dal CTU Ing. Franco Maurizio che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale 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:

- Fabbricato civile ubicato a Triggiano (BA) - via Giuseppe Garibaldi nn. 31-33-35-37; Catasto Fabbricati: Fg. 23, Part. 814, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 813, Superficie 192,10 mq

Descrizione immobile

Fabbricato di antica costruzione sito nel centro storico del Comune di Triggiano con affaccio sulla via Garibaldi e sull'opposto vico dell'Arco Battista, composto da:

- piano interrato con tre locali comunicanti, ai quali si accede da scala interna (botola) dal locale a piano terra di cui al civico 1 della via Garibaldi a mezzo di scala interna;
- piano terra con il ridetto locale di cui al civico 31 (di fatto adibito ad autorimessa), con il locale di cui al civico 35 dotato di ulteriori due ambienti, e con il ripostiglio (ex scala di accesso) di cui al civico 37.
- piano primo con accesso da ingresso autonomo di cui al civico 33 e composto da vano giorno con angolo cottura (dal quale si accede a mezzo ulteriore scala interna al piano superiore), due camere da letto e bagno;
- piano secondo con suppligna e lastrico solare.

La vendita del bene non è soggetta IVA. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile, nel suo complesso, confina con la via Garibaldi, con il vico dell'Arco Battista e con altro immobile di cui al civico 29 della via Garibaldi.

L'attuale identificativo rinviene dalla fusione dell'immobile di cui alla particella 813 e dal sub 1 della particella 814 (sempre foglio 23).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Sussiste corrispondenza catastale ma l'immobile figura erroneamente al civico 28 della via Garibaldi. I civici corretti sono: 31, 33, 35 e 37.

Lo stato conservativo può definirsi appena discreto. Sono presenti segni di infiltrazioni nel vano scale principale e sono visibili gli effetti dell'umidità di risalita nei locali a piano terra.

Si tratta di edificio antico la cui epoca di edificazione non è facilmente desumibile, ma certamente antecedente al 1940. Lo stabile è stato costruito totalmente in muratura con volte a tutti i piani.

Non è stato possibile visitare il piano interrato in relazione alle difficoltà di accesso. Il prospetto è in pietra e privo di ulteriori rivestimenti. I balconcini di primo piano sono stati realizzati con lastre di pietra su gattoni e ringhiere in ferro a disegno semplice. Gli accessi di cui ai civici 31 e 33 presentano alcuni fregi. Più basilari le rifiniture di contorno agli altri accessi (civici 35 e 37), a testimoniare l'avvenuta fusione, nel corso del tempo, di porzioni di edifici diversi a costituire l'immobile nella sua consistenza attuale.

I locali a piano terra mostrano pavimenti in chianche e pareti e volte intonacate. Sono presenti scrostamenti di intonaco sulle pareti laterali a testimonianza delle notevoli problematiche relative alla presenza di umidità di risalita.

Gli infissi sono in legno tranne che per il locale di cui al civico 31 il cui accesso è difeso da serranda metallica.

Quest'ultimo vede anche la presenza di un soppalco non autorizzato con struttura metallica e pavimento ligneo.

L'accesso al primo piano avviene dal civico 33 mediante una ripida scalinata che inizia dal marciapiede con alcuni gradini in pietra. Superato il portoncino di ingresso la scala si rivela rivestita in marmo chiaro. Le pareti del vano scala sono intonacate a civile liscio e sormontate da una voltina che presenta segni di avvenuta infiltrazione.

In cima alle scale c'è un piccolo disimpegno dal quale si accede: a sinistra alla camera da letto principale e da questa all'unico bagno della casa improntato alla massima semplicità; di fronte alla seconda camera da letto con affaccio sul vico Arco Battista; a destra al vano giorno con angolo cottura.

I pavimenti sono in marmette di cemento a disegno, diverso per ciascun vano, e in ceramica di modesta qualità nel bagno. Le pareti sono intonacate a civile liscio e semplicemente pitturate.

Dal vano giorno si può imboccare una seconda, ripidissima, scala che conduce al piano superiore attraverso un torrino.

Usciti dal vano scale si passa attraverso una struttura bassa (suppigna) per sfociare sul lastrico solare vero e proprio pavimentato con scaglie di marmo.

Gli infissi sono tutti in legno e nelle camere principali dotati di scuri interni e di persiane esterne.

Gli impianti non sono a norma.

Non c'è impianto di riscaldamento; soltanto condizionatori nei tre vani a piano primo.

L'immobile risulta essere occupato dalla parte debitrice esecutata.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritto a Bari il 19/01/2000 Reg. gen. 1448 - Reg. part. 277 a favore di omissis contro omissis e omissis, Rogante: Notaio Pasquale Maddalena, Data: 10/01/2000, N° repertorio: 54736, N° raccolta: 17025.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da iscrizione n. 1448/277 del 19/01/2000, iscritto a Bari il 13/12/2019, Reg. gen. 56359 - Reg. part. 8917, a favore di omissis contro omissis e omissis.
- Ipoteca giudiziale del 06.03.2013 ai nn. 8446/958 – ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 21.08.2012 repertorio n. 3345/2012 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 06/03/2013 al numero generale 8446 e al

numero particolare 958 a favore di omissis ed a carico di omissis per i diritti di ½ della piena proprietà.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento di immobili, trascritto a Bari il 22/07/2024, Reg. gen. 36622 - Reg. part. 28116, a favore di omissis e omissis.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura comporta la corresponsione: - di 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria; - di 294,00 € per il pignoramento ed in percentuale in base all'importo con minimo di 294,00 € oltre spese di eventuale agenzia.

Regolarità edilizia, certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. L'immobile è certamente stato edificato ante 1° settembre 1967.

Al 10 gennaio 2000, data dell'atto di acquisto da parte degli attuali proprietari, la parte venditrice dichiarava l'inesistenza di ulteriori pratiche edilizie. Non sono state rilevate ulteriori pratiche a nome della parte esecutata.

L'immobile è riportato in Catasto con i seguenti identificativi: Comune di Triggiano, Foglio 23, p.lla 813-814 sub 3. In visura si legge: "Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 23 Particella 813; Foglio 23 Particella 813; Foglio 23 Particella 814 Subalterno 1; Foglio 23 Particella 814 Subalterno 3".

La pratica di fusione delle unità suddette figura in atti dal 25/11/1999 (n. E02965.1/1999).

Trattandosi di immobile antico e dovendosi riferire alle planimetrie catastali storiche, si è notato che la planimetria attuale (quella valida dal 25/11/1999) riporta due locali interrati non presenti nelle ridette planimetrie storiche.

Si rende quindi necessario un accertamento di conformità ai fini della regolarizzazione dell'immobile con costi stimabili in circa 3.000,00 euro.

Inoltre sono indisponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti, in particolare dell'impianto elettrico che, peraltro, risulta essere effettivamente non a norma.

I costi relativi alla messa a norma possono essere quantificati in complessivi 2.500,00 euro.

Infine è da prevedere la demolizione del soppalco illegittimo nel locale terraneo con accesso dal civico 31 con costi stimabili in complessivi 800,00 euro.

Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Criterio di stima adottato per il Lotto Unico

Il CTU Ing. Franco Maurizio ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Fabbricato civile ubicato a Triggiano (BA) - via Giuseppe Garibaldi 31-33-35-37
Fabbricato di antica costruzione sito nel centro storico del comune e con affaccio sulla via Garibaldi e sull'opposto vico dell'Arco Battista, composto da: - piano interrato con tre locali comunicanti, ai quali si accede da scala interna (botola) dal locale a piano terra di cui al civico 31 della via Garibaldi a mezzo di scala interna; - piano terra con il ridetto locale di cui al civico 31 (di fatto adibito ad autorimessa), con il locale di cui al civico 35 dotato di ulteriori due ambienti, e con il ripostiglio (ex scala di accesso) di cui al civico 37. - piano primo con accesso da ingresso autonomo di cui al civico 33 e composto da vano giorno con angolo cottura (dal quale si accede a mezzo ulteriore scala interna al piano superiore), due camere da letto e bagno; - piano secondo con suppligna e lastrico solare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 814, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 813

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile viene posto in vendita la piena proprietà. Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi al necessario accertamento di conformità, alla messa a norma degli impianti e alla rimozione del soppalco illegittimo nel locale terraneo con accesso dal civico 35, valutabili in complessivi euro 6.300,00 (3.000,00 + 2.500,00 + 800,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Triggiano (BA) - via Giuseppe Garibaldi 31-33-35-37	192,10 mq	700,00 €/mq	€ 134.470,00	100,00%	€ 134.470,00
Valore di stima:					€ 134.470,00

Valore di stima: € 134.470,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione impianto elettrico	2500,00	€
Oneri per demolizione e trasporto a rifiuto di soppalco	800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 108.000,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di numerose variabili, estrinseche ed intrinseche, quali ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e di conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili a livello ergonomico e architettonico, sussistenza di eventuali vincoli e servitù. È stata inoltre tenuta in debito conto l'attuale richiesta di immobili simili sul mercato.

Gli elementi citati, unitamente ai risultati dell'esame delle documentazioni ufficiali disponibili, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima anche a seguito di indagine di mercato esperita presso gli operatori immobiliari e confrontata a posteriori con i dati disponibili delle banche dati ufficiali. La procedura di stima adottata è quella sintetico-comparativa basata sulla rilevazione dei succitati dati di mercato riferiti a immobili con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare e corretta in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile esaminato. Il parametro tecnico di confronto (valore unitario) è il metro quadro commerciale.

Sono da dedurre i costi relativi al necessario accertamento di conformità, alla messa a norma degli impianti e alla rimozione del soppalco illegittimo nel locale terraneo con accesso dal civico 35, valutabili in complessivi euro 6.300,00 (3.000,00 + 2.500,00 + 800,00).

Viene anche detratto il 15% per il rischio dovuto alla mancanza di garanzia.

Pertanto, il valore finale di stima è il seguente: € 85.755,00. La vendita non è soggetta ad IVA.

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 Ing. Franco Maurizio a cui si fa pieno e ampio riferimento, circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso.

Stato di occupazione: occupato dalla parte debitrice eseguita

Prezzo base: € **81.000,00** (euroottantunomila/00)

Offerta minima ammissibile: € **60.750,00** (eurosessantamilasettecentocinquanta/00)

Rilancio minimo di € **2.430,00** (euroduemilaquattrocentotrenta/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 Astetrasparenti.it operante sulla piattaforma web *astetrasparenti.fallcoaste.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 **offerta~~ap~~vvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

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

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 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.

- 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. 269/2024 Trib. Bari"** - IBAN: IT 03 E 01005 04199 000000009765.
- 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. 269/2024 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 Astetrasparenti.it;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito *astetrasparenti.fallcoaste.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 *astetrasparenti.fallcoaste.it*

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, **cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi**, avrà luogo tramite l'area riservata del 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.

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 **16:00** del **11.02.2026** sino alle ore **16:00** 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 *astetrasparenti.fallcoaste.it* sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- Il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma web *astetrasparenti.fallcoaste.it* sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (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 alla Delegata alla vendita Avv. Maria Consuelo D'Armento (tel. 080.3009908 – e-mail: *darmentoconsuelo@libero.it*) e sul sito internet *www.astetrasparenti.fallcoaste.it* con richiesta di visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 15.10.2025

La Professionista Delegata
Avv. Maria Consuelo D'Armento