

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 Marina Cavallo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 275/2024 R.GEs.I. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 28.10.2025

AVVISA

che il giorno **03.03.2026 a partire dalle ore 16:30** 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. Vito Pignataro, elaborato recante data 09.06.2025 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 Mola di Bari alla Via Giovanni XXIII, n.81, identificata in catasto fabbricati con il Foglio 17, particella 294 – sub11 (graffata) con la particella 294, sub 8 - p. T-S, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 101 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 100 mq, rendita euro 374,43. L'unità immobiliare risulta essere un'abitazione economica di vecchia costruzione, realizzata in data anteriore al 1942, composta da piano terra, piano interrato e piano ammezzato. Nello specifico dal civico n. 81 di Via Papa Giovanni XXIII si accede all'ingresso/soggiorno e da qui, attraverso il disimpegno/corridoio, al resto dell'abitazione all'uopo composta al piano terra da un vano intercluso adibito a camera da letto, cucina, disimpegno comunicante con bagno patronale, una prima scala di accesso al piano seminterrato ed una seconda con scala di accesso al piano ammezzato. Al piano interrato è posizionato un ampio locale adibito a tavernetta ed un piccolo locale adibito a bagno. Al piano ammezzato è ubicato un piccolo vano utilizzato come camera da letto con affaccio all'interno di un piccolo atrio scoperto o pozzo luce il cui accesso avviene dalla predetta scala. L'appartamento presenta un buono grado di finitura e conservazione e, per quanto è stato possibile accertare, non necessita di lavori di straordinaria manutenzione. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi di comunicazione fra dei locali con l'atrio interno sono in legno e montano vetri semplici con basso spessore. Gli infissi di accesso dalla pubblica via al soggiorno sono del tipo in vetrocamera. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e non è collegato alla rete del gas cittadina. L'impianto elettrico è dotato di salvavita. Per quanto concerne le finiture, i pavimenti dei vani sono di marmo tipo Royal, quelli dei bagni sono in gres. Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati con idropittura e/o tempera.

L'immobile risulta essere occupato da parte dal nucleo familiare dei debitori eseguiti.

Le superfici lorde dell'abitazione economica sita al civico n°81 di via Papa Giovanni XXIII sono così individuate:

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

- Piano terra 70 mq
- Piano interrato 35 mq
- Piano ammezzato 14,00 mq
- Atrio scoperto o pozzo luce alla quota del piano ammezzato 3,3 mq

Titoli di provenienza

Il compendio immobiliare è pervenuto ai sigg.ri omissis, per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale, omissis nat* a omissis il omissis per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale e da omissis nat* a omissis il omissis titolare per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita del Notaio Cioffi Giuseppina del 02-08-2007, rep. 32651/14939 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 06-08-2007 al n. 45855 del registro generale e al n.29135 del registro particolare. Quanto innanzi l'immobile era pervenuto a omissis, nat* a omissis il omissis per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con omissis, nat* a omissis il omissis da omissis nat* a omissis il omissis, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Padolecchia Vito del 20-03-1997, rep. 143047 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Bari il 27-03-1997 al n. 11028 del registro generale e al n. 8792 del registro particolare.

Regolarità edilizia

Dall'esame della documentazione, il CTU ha rilevato difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di perizia e l'effettiva distribuzione interna. Pertanto, dopo che sarà stato evaso l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR n. 380/2001, dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari, Territorio Servizi Catastali la planimetria dello stato dei luoghi assentito dall'accertamento di conformità.

Il fabbricato alla via Papa Giovanni XXIII n. 81, in base a quanto riportato nella planimetria catastale pregressa, risulta essere stato edificato in data anteriore al 1942 e denunciato al Catasto Fabbricati come "Bottega padronale" con la categoria "C/3". Successivamente, per quanto accertato presso i pubblici uffici, in forza del Permesso di Costruire n.35 dell'11-06-2007, l'immobile ha cambiato la destinazione d'uso dalla categoria C/3 alla categoria A/3. In ordine alla legittimità e conformità urbanistica, da un confronto fra quanto assentito dal Permesso di Costruire n. 135/2007 e quanto rilevato sui luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- I varchi delle porte assentiti con il P.d.C. n.135/2007 ovvero quelli di comunicazione fra il soggiorno e la camera da letto e fra la camera da letto ed il corridoio, sono stati chiusi con muratura;
- Al piano terra la larghezza del varco di comunicazione fra la cucina ed il disimpegno di accesso alla scala di comunicazione con il piano ammezzato è stata allargata di circa 100cm;
- Al piano terra sono presenti due passaggi e/o varchi, non riportati nel Permesso di Costruire n. 135/2007, che pongono in comunicazione rispettivamente il soggiorno con il corridoio e la cucina con la camera da letto.
- Al piano interrato parte della cantinola è stata trasformata in piccolo bagno.

Le difformità di cui innanzi dovranno essere oggetto di accertamento di conformità (art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Gli oneri tecnici – amministrativi per evadere l'accertamento di conformità ammontano ad €3.500,00. Successivamente, per l'evasione dell'accertamento di conformità, dovrà essere regolarizzata la posizione catastale del compendio immobiliare con la presentazione all'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari della planimetria catastale aggiornata che dovrà riportare l'esatto stato dei luoghi. Gli oneri tecnici-amministrativi per evadere la pratica catastale ammontano ad € 1.500,00. In totale gli oneri oblativi e tecnici amministrativi ammontano ad € 5.000,00.

Trascrizioni ed iscrizioni

Dall'esame del certificato sostitutivo in atti risulta che, nel ventennio anteriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Iscrizione di Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 06-08-2007 al n. 45856 del registro generale e al n.10556 del registro particolare, di € 220.000,00, Notaio Cioffi Giuseppina del 02-08-2007, rep. 32652/14940, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf. 00651990582 a fronte di un capitale di €110.000,00, durata 30 anni, a carico di omissis nat* a omissis il omissis, titolare della quota di ½ di piena proprietà, omissis nat* a omissis, titolare della quota di ½ di piena proprietà. Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 17 particella 283 sub 1 graffata con la particella 294 sub. 8.

2) Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 11-07-2024 al n. 34736 del registro generale e al n. 26716 del registro particolare, Corte di Appello di Bari di Bari del 28-06-2024, rep. 6663, a favore di omissis con sede in omissis, c.f. omissis a carico di omissis nat* a omissis il omissis, titolare della quota di ½ di piena proprietà, omissis, nat* a omissis il omissis, titolare della quota di ½ di piena proprietà. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

- Iscrizione di Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 06-08-2007 al n.45856 del registro generale e al n.10556 del registro particolare, di €220.000,00;
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 11-07-2024 al n. 34736 del registro generale al n. 26716 del registro particolare

Criterio di stima adottato per il Lotto Unico

La determinazione del valore di stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura in epigrafe è stata eseguita con il metodo comparativo utilizzando i valori O.M.I. del 2° semestre 2024 pubblicati sul sito internet “www.agenziaterritorio.it”. Attraverso i valori O.M.I. è stato quindi determinato, in conformità all'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°182/2007, il valore normale unitario degli immobili ad uso residenziale di cui all'articolo 1, c.307 della L. n. 296/2006. Ne consegue che il Valore normale unitario del compendio immobiliare per uso residenziale con stato conservativo normale risulta determinato dalla seguente espressione:

- $V_{normale\ unitario} = [Valore\ OMI\ min. + (Valore\ OMI\ max. - Valore\ OMI\ min.) \times (K1 + 3 \times K2) / 4]$ dove: coefficiente di adeguamento della categoria se diverso da 1
- Valore OMI min e Valore OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato con riguardo al periodo di riferimento

K1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq = 1,0 oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8 oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5 oltre 120mq fino a 150mq = 0,3 oltre 150 mq = 0
K2 (Livello di piano)	piano seminterrato = 0 piano terreno = 0,2 piano primo = 0,4 piano intermedio = 0,5 piano ultimo = 0,8

Pertanto, essendo i valori OMI minimi e massimi pubblicati dall'Agenzia del Territorio della provincia di Bari – sezione O.M.I per abitazioni economiche in normale stato conservativo ubicati nella zona in esame dell'abitato di Mola di Bari 1.150,00 €/mq e 1.400,00€/mq, ne segue che, in conformità all'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°182/2007, il Valore normale unitario dell'immobile è:

- Valore unitario P. Terra = $[Valore\ OMI\ min. + (Valore\ OMI\ max. - Valore\ OMI\ min.) \times (K1 + 3 \times K2) / 4] = [1.150,00€/mq + (1.400,00 - 1.150,00)€/mq \times (0,5 + 3 \times 0,2) / 4] = 1.218,75/mq$
- Valore unit.p. semint.to = $[Valore\ OMI\ min. + (Valore\ OMI\ max. - Valore\ OMI\ min.) \times (K1 + 3$

$$\times K2)/4] = [1.150,00 \text{ €/mq} + (1.400,00 - 1.150,00) \text{ €/mq} \times (1,0 + 3 \times 0,0)/4] = \text{€ } 1.212,50/\text{mq}$$

Ne consegue che il valore del compendio immobiliare oggetto di stima in forza dei predetti valori resta così definito:

(100% Superficie lorda abitazione Piano Terra x Valore unitario ab. Piano Terra) +
 (100% Superficie lorda abitazione Piano Seminterrato x Valore unitario ab. Piano Seminterrato) +
 + (30% Superfici terrazzi e balconi fino a 25 mq x Valore unitario abitazione) +
 + (10% Superfici terrazzi e balconi oltre 25 mq x Valore unitario abitazione) +
 + (25% Superfici pertinenze comunicanti e non x Valore unitario abitazione) +
 + (10% Superficie area scoperta fino a 115 mq x Valore unitario ab. piano terra) +
 + (2% Superficie area scoperta eccedente 115 mq x Valore unitario abitazione) =

Abitazione piano terra (70,0 + 14,0) mq x 1.218,75€/mq = € 102.375,00

Abitazione piano seminterrato 35,0 mq x 1.212,50 €/mq = € 42.437,50

Atrio scoperto o pozzo luce (3,30 mq x 1.218,75€/mq X 10)/100 = € 402,19

€ 145.214,69

Posto che le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica del compendio immobiliare ammontano ad € 3.500,00 e quelle per regolarizzare la posizione catastale ammontano ad € 1.500,00, il valore del compendio immobiliare è il seguente: [€ 145.214,69 – (€ 3.500,00 + € 1.500,00)] = € 140.214,69

Applicato l'abbattimento del 15% disposto dal G.E. per l'assenza di garanzia di vizi occulti, il valore dell'immobile diventa: € 140.214,69 x (1 - 0,15) = € 119.182,48.

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA ed il valore finale di stima è il seguente: € 119.182,48. La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia tecnico-estimativa (inclusi i relativi allegati) redatta dal CTU Ing. Vito Pignataro 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: € **119.183,00** (eurocentodiciannovemilacentoottantatre/00)

Offerta minima ammissibile: € **89.387,00** (euroottantanovemilatrecentottantasette/00)

Rilancio minimo di € **3.575,00** (eurotre milacinquecentosettantacinque/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 **24.02.2026** 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 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 IMM N 275/24 RGE" - IBAN: IT 25 Y 01005 04199 000000010227**
- 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. 275 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 **16:30 del 03.03.2026 sino alle ore 16:30 del 10.03.2026**. 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, 06.11.2025

La Professionista Delegata
Avv. Maria Consuelo D'Armento