

**Avv. Marco Ventriglia**  
**Via Domenico Morea, n. 38**  
**70125 Bari**  
**Tel. 080/3009908**

**Pec: avv.marcoventriglia@pec.giuffre.it**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**L'avv. Marco Ventriglia, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Chiara Cutolo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 434/2021 R.G.Es.I. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 11.06.2025**

**AVVISA**

che il giorno **27/11/2025 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 dalla CTU Ing. Mauro Santoro, elaborato recante data 10.02.2022 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:

appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bari alla Via Francesco Campione, civico n. 52, catastalmente identificata nel NCEU al Foglio 109, particella 423, subalterno 37, zona censuaria 2, Cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, 118 mq, rendita € 710,13.

Nello specifico l'immobile è posto al quinto piano attico sul pianterreno del fabbricato condominiale di cui è porzione. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ha porta d'ingresso posta a sinistra salendo le scale e, internamente, è composto da: ingresso/disimpegno centrale all'appartamento; un soggiorno posto sulla destra di chi entra dotato di finestre e porte-finestra con affaccio sul terrazzo a livello; una cucina/pranzo con accesso dal disimpegno dotata di porta-finestra con affaccio sul balcone interno; un balcone con affaccio interno al condominio alle cui estremità opposte sono presenti una veranda ed un piccolo vano adibito a servizio igienico di servizio. Dal disimpegno si accede al servizio igienico con finestra, ad una camera da letto dotata di porta-finestra con affaccio sul balcone interno e ad un vano studio con porta-finestra avente affaccio sul terrazzo a livello pertinenziale prospiciente Via F. Campione, quest'ultimo disposto lungo il fronte Est-Sud-Est dell'appartamento.

Il lotto è confinante con Via F. Campione, con distacco verso altro condominio, con l'interno condominiale, con altro appartamento condominiale dello stesso piano, con gabbia delle scale e vano ascensore.

La struttura portante dell'edificio è costituita da telaio in calcestruzzo di cemento armato, mentre i solai dei piani intermedi risultano in latero-cemento. La copertura del fabbricato è anch'essa piana con solaio in latero-cemento. L'altezza interna netta dell'appartamento è pari a 2,85 metri.

La tompagnatura ha paramento esterno rivestito con piastrelle di ceramica. Gli ambienti interni risultano pitturati con tinta di colore prevalentemente chiara. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di tipo bollettonato a scaglie con pezzatura media di colore scuro delle dimensioni 35 x 35 cm, a meno della cucina/pranzo avente piastrelle di ceramica di colore marrone di dimensioni 30 x 30 cm e del servizio igienico avente piastrelle di ceramica di colore blu scuro di dimensioni 20 x

35 cm. La pavimentazione del servizio igienico di servizio sul balcone è in piastrelle di ceramica di colore celeste delle dimensioni 20 x 20 cm, mentre il balcone interno e il terrazzo hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore marrone di dimensioni 25 x 25 cm. Battiscopa in listelli di ceramica. Le pareti della zona cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco di dimensioni 20 x 25 cm. Il rivestimento delle pareti del servizio igienico è in piastrelle di ceramica di dimensioni 20 x 35 cm di tonalità celeste. I sanitari sono di tipo tradizionale. Gli infissi in lega di alluminio di colore bianco con vetro camera, tapparelle in plastica di colore chiaro; le porte interne sono a battente e in legno di color ciliegio. La porta di accesso all'immobile è blindata. Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico-sanitario, citofonico, tv. Sono presenti i radiatori a parete dell'impianto di riscaldamento ma gli stessi non sono collegati alla caldaia. Sono presenti condizionatori a parete. L'acqua sanitaria è riscaldata mediante caldaia.

Il lotto immobiliare oggetto di perizia si presenta complessivamente in discrete condizioni generali di manutenzione. Non sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni da acqua meteorica visibili. Durante il sopralluogo nonostante non sia stato possibile verificare eventuali malfunzionamenti degli impianti tecnologici, risultava necessaria una verifica del funzionamento di quelli esistenti nonché la rispondenza degli stessi all'attuale normativa del settore ed un'eventuale loro messa a norma di legge.

Lo stato dei luoghi del lotto immobiliare è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate alla perizia del CTU Ing. Mauro Santoro.

Nel febbraio 2022 l'Amministratore del Condominio comunicava al CTU dell'approvazione dei seguenti lavori straordinari: *"manutenzione dell'impianto ascensore (eseguito); rifacimento del terrazzo a livello di proprietà esclusiva piano attico di proprietà omissis (non eseguito)."*

In relazione alla situazione debitoria nei confronti del Condominio le spese condominiali ordinarie ammontano ad € 49,00 mensili mentre il debito complessivo aggiornato al 28.02.2022 ammonta a € 4.356,65.

### **Regolarità edilizia**

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio del Catasto di Bari e l'Ufficio tecnico del Comune di Bari, è emerso che il fabbricato cui l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato edificato in virtù del rilascio della Licenza Edilizia n. 877 del 29.10.1962 a cui è seguita l'abitabilità dello stesso rilasciata dal Comune di Bari il 20.02.1965 (Prot. N. 104478/Rip. Uff. Tecn.). La planimetria catastale in atti risulta quella originaria risalente al 29.01.1965.

Dal sopralluogo svolto è possibile affermare che lo stato dei luoghi dell'abitazione oggetto di perizia non è conforme alla planimetria catastale in atti.

In particolare, si indicano di seguito le difformità dell'appartamento riscontrate in sede di sopralluogo: all'attualità l'appartamento risulta avere una diversa distribuzione degli spazi interni, presentando una differente conformazione dell'ingresso/disimpegno, del soggiorno e della cucina/pranzo. In particolare, gli attuali soggiorno e cucina/pranzo risultano più ampi a causa della rimozione di due tramezzi interni e, quindi, della fusione con altri vani/accessori attigui previsti separati in progetto.

All'interno del piccolo vano in muratura presente sul balcone è ricavato un servizio igienico non indicato sulla planimetria in atti. Infine, sul medesimo balcone interno è presente una veranda chiusa a tutt'altezza con infissi in anticorodal e specchiature vetrate avente in pianta le misure di 1,4 x 2,2 m circa; detta veranda non risulta assentita con titolo edilizio e pertanto, prefigurando un'opera che determina un incremento volumetrico non sanabile, andrà smontata e rimossa dal balcone.

Per quanto attiene la regolarizzazione delle dette opere realizzate sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari apposita pratica tecnica di CILA in sanatoria dell'immobile con il versamento di € 85,00 per diritti di segreteria e di € 1.000,00 come sanzione prevista dall'art. 6-bis comma 5 del d.P.R. 380/2001 così come introdotto dall'art. 3 del D.lgs. n. 222 del 2016. Nella detta pratica edilizia dovrà essere evidenziata la messa in pristino del balcone con la rimozione della veranda. L'esatta quantificazione della sanzione potrà essere determinata ed approvata dai tecnici comunali preposti al momento dell'istruzione della pratica edilizia in sanatoria. Pertanto, il suddetto

calcolo non può che essere inteso come indicativo. Si riporta di seguito il costo – stimato dal CTU - della rimozione della veranda comprensivo degli oneri di conferimento in discarica in riferimento alle tariffe pubblicate sull'ultimo Listino Prezzi della Regione Puglia anno 2019:

- rimozione veranda (cod. E02.57b);
  - smaltimento materiali da demolizione (cod. E01.33g):
- per un totale stimato di: € 326,09 + 10% IVA = € 358,69

Sarà quindi necessario depositare l'aggiornamento della planimetria catastale con il pagamento dei diritti pari a € 50,00.

Inoltre, sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari apposita pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa regolarizzazione di tutte le difformità inerenti il bene in oggetto riscontrate ed acquisizione delle necessarie certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano ad € 120,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile vengono stimate, indicativamente, in €. 1.500,00 comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco del bene immobile in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma necessaria alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale: € (85,00 + 1.000,00 + 358,69 + 50,00 + 120,00 + 1.500,00) = € 3.113,69.

La detta somma calcolata, per quanto sopra riportato, deve necessariamente essere considerata di massima. Pertanto, l'esatta quantificazione dovrà essere valutata in seguito alle istruzioni delle pratiche edilizie e catastali da sottoporre ai competenti Uffici tecnici.

### **Provenienza catastale e ipotecaria**

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata a omissis nat\* a omissis il omissis per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1.

Alla relazione del CTU risulta essere allegata la visura catastale storica aggiornata al 10.01.2022.

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla data dell'atto della notifica del pignoramento la parte debitrice era intestataria dell'unità immobiliare stessa in forza di un atto regolarmente trascritto.

Sulla base del Certificato notarile in atti prodotto dal creditore precedente, il CTU ha riportato la seguente provenienza del bene: *"A omissis, ..., la nuda proprietà dell'unità immobiliare..., è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio Vittorio Di Cagno del 20/12/1972 Rep. 45785, trascritto a Bari – Servizio Pubblicità Immobiliare di Trani all'articolo Reg. Part. 2107 Reg. Gen. 2253 del 10.01.1973, da omissis, nat\* a omissis il omissis, titolare della piena proprietà che si riserva l'usufrutto generale. Ricongiungimento di usufrutto in morte del predett\* omissis, avvenuta in data omissis."*

Alla relazione del CTU Ing. Mauro Santoro risulta essere allegata la copia dell'ultimo atto di compravendita immobiliare del 20.12.1972 rep. n. 45785/6265 trascritto il 10.01.1973 ai nn. 2253/2107.

### **Formalità da cancellare**

In seguito alla vendita dell'immobile si dovrà procedere alla cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni):

#### **Trascrizioni:**

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 38066 Reg. Gen. 51177 del 22.10.2021, a favore di omissis con sede in omissis, C.F. omissis, contro omissis nat\* a omissis il omissis, C.F. omissis, titolare della piena proprietà. Titolo: Atto di pignoramento

dell'Unep del Tribunale di Bari sede: Bari del 21.09.2021 Rep. 6633. Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare.

**Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 3999 Reg. Gen. 26938 del 12.06.2018, per la somma di € omissis a garanzia di un mutuo fondiario di € omissis da restituire in anni omissis, a favore di omissis, con sede in omissis, C.F. omissis, contro omissis, omissis nat\* a omissis il omissis, C.F. omissis, titolare della piena proprietà. Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Camata Olga del 07.06.20218 Rep. 1488/1360. Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare.

**Criterio di stima adottato per il Lotto Unico**

La superficie lorda complessiva degli ambienti interni (“superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali”) è pari a 105,02 mq, mentre la superficie lorda complessiva del balcone e del terrazzo a livello (“superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza nella singola unità immobiliare comunicanti con gli ambienti principali”) è pari a (12,35 + 51,34) = 63,69 mq; ossia:

I. 105,02 100 % - 105,02

II. 63,69 del 30% fino a mq. 25, e 10% per la quota eccedente - 11,37

Pertanto, la superficie commerciale complessiva del lotto immobiliare, così come attualmente esistente, risulta: (105,02 + 11,37) mq = 116,39 mq.

A seguito degli accertamenti tecnici svolti il presente giudizio di stima del valore del lotto immobiliare prende in considerazione le caratteristiche costruttive riscontrate e le legittimità edilizie ed urbanistiche di quanto realizzato. Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo del bene in vendita ad asta pubblica deve essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. Detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato all'acquisto è vincolato senza possibilità di confronto con altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale del bene.

La valutazione del cespite viene ottenuta dall'applicazione del metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) fondato su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento sistematico e sulla verifica dei risultati anche per mezzo del confronto con gli attuali valori medi di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il metodo consente di stimare il valore di un immobile mediante la comparazione tra lo stesso ed altri immobili simili contrattati in tempi non troppo lontani, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito “Subject”, mentre gli immobili presi a raffronto vengono definiti “Comparabili” (Comparable n. 1, Comparable n. 2, Comparable n. 3). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Infine, eseguendo un aggiustamento del prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato del subject, vale a dire dell'immobile oggetto della stima.

Le unità facenti parte del campione estimativo ed il lotto da valutare sono collocate tutte nella fascia edificata posta nel territorio comunale in prossimità del Policlinico di Bari. Detta zona risulta largamente urbanizzata. Sono presenti tutti i principali servizi sociali. Il mercato immobiliare della zona interessa soprattutto immobili di non recente realizzazione da ristrutturare e/o già ristrutturati.

Le fonti dirette, in genere, forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. Invece, le fonti indirette forniscono listini immobiliari

dello specifico segmento di mercato che possono essere considerati solo indicativi ma, contemporaneamente, non possono sostituire la specifica stima immobiliare. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso ricerche di mercato svolte presso operatori locali accreditati, riferiti a compravendite o trattative recenti di immobili simili a quelli in oggetto e ricadenti nella stessa zona. I valori di mercato delle fonti dirette ricavati sono vicini tra loro e, nel caso in esame, essendo riferiti a beni aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto possono essere considerati come indicativi dell'andamento dello specifico mercato immobiliare locale.

Per il dettaglio degli immobili comparati al valore del lotto immobiliare in esame, si rimanda all'elaborato peritale del CTU Ing. Mauro Santoro.

Il valore di mercato unitario stimato per l'immobile in oggetto pari a € 239.609,77/116,39 mq = € 2.058,68 €/mq risulta compreso tra il valore minimo (1.750,00 €/mq) e quello massimo (2.150,00 €/mq) di compravendita delle abitazioni di tipo civile rientranti nella Zona d'interesse forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il I° semestre 2021 e, quindi, in linea con quelli attuali di mercato.

L'attendibilità del risultato ottenuto con il metodo di stima utilizzato si verifica con il calcolo della stima monoparametrica utile a valutare lo scostamento del valore ottenuto dell'immobile rispetto ai valori degli immobili di confronto.

Anche in questa verifica un valore percentuale superiore al +/- 5% farebbe dedurre di aver utilizzato immobili di un segmento non adatto alla valutazione del valore dell'immobile oggetto di stima e occorrerà cercare immobili di confronto più adeguati.

Calcolando la divergenza percentuale con la stima monoparametrica, si ottiene:  $[(€ 239.609,77 - € 238.638,30) / € 238.638,30] \times 100 = 0,41 \%$ .

Poichè la verifica dell'errore è compreso nei limiti si ha la riprova dell'attendibilità del valore di stima determinato.

In base a quanto sopra riportato, il più probabile valore commerciale arrotondato del lotto, al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate è pari a:

$V = € 239.610,00$ .

Al valore estrinseco del lotto immobiliare in oggetto, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate ai precedenti paragrafi, va detratta la seguente somma necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale:

$S = € 3.113,69$ , pertanto si ottiene:  $V = € (239.610,00 - 3.113,69) = € 236.496,31$ .

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %, pari a:

$€ 236.496,31 \times 15\% = € 35.474,45$ , si ottiene il seguente valore finale a base d'asta:

$V = € (236.496,31 - 35.474,45) = € 201.021,86$ , arrotondato in cifra intera a:  $V = € 201.022,00$ .

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA ed il valore finale di stima è: € 201.022,00. La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e delle perizie tecniche estimative redatte dal CTU Ing. Mauro Santoro 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: **€ 201.022,00** (euroduecentounomilaeventidue/00).

Offerta minima ammissibile: **€ 150.765,00** (eurocentocinquantamilasettecentosessantacinque/00)

Rilancio minimo di **€ 6.030,00** (euroseimilaetrenta/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 Notartel SpA operante sulla piattaforma web [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it)

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno **20/11/2025** 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 Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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. 434/2021 Trib. Bari" - IBAN: IT 13 L 01005 04199 000000009895**
- 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. 434/2021 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](https://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 Notartel SpA
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [astepubbliche.notariato.it](https://astepubbliche.notariato.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 [astepubbliche.notariato.it](https://astepubbliche.notariato.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](https://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 27/11/2025 sino alle ore 16:00 del 04/12/2025**. 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 [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.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 [astepubbliche.notariato.it](http://astepubbliche.notariato.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (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. Marco Ventriglia (tel. 080.3009908 – e-mail: [studiolegaleventriglia@virgilio.it](mailto:studiolegaleventriglia@virgilio.it)) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it) con richiesta di visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 24 giugno 2025

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Marco Ventriglia**

