

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare nr. 681/2019

Giudice: Pres. Dott. Antonio Ruffino

Il sottoscritto avv. Domenico Pinto, iscritto presso l'Ordine degli Avvocati di Bari, con studio in Bari, alla Via Nicolò Piccinni n. 33, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. - giusta ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Pres. Dott. Antonio Ruffino del 11.02.2021 - per la procedura esecutiva n. 681/2019 a norma degli articoli 490 e 570 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 01.02.2027 a partire dalle ore 17:00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto fino alle ore 17:00 del 08.02.2027, sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.spazioaste.it si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Arch. Rocco Guerra, documento allegato al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO 4

Proprietà di deposito sito in Bitonto (BA) alla Via Paolo Scoppio snc, piano S1, identificato in Catasto del Comune di Bitonto al Foglio 38, p.lla

1489, sub. 26, cat. C/2, classe 5, 177 mq, rendita € 365,65, piano S1.

Trattasi di locale a piano seminterrato a uso deposito dotato di servizio igienico. Il bene presenta tre serrande affacciate su area spazio condominiale ed è articolato con spazio principale privo di tramezzi, altezza netta oltre quattro metri., ben areato e illuminato e uno spazio secondario posto in posizione diametralmente opposta all'ingresso con altezza netta di circa 2,65 metri. Al bene si può accedere con rampa carrabile e dal vano scala condominiale. Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente, buone le rifiniture nel complesso rispetto alla destinazione d'uso.

Stato di possesso: attualmente gli immobili risultano liberi.

Dalla Relazione di stima a cura del C.T.U. Arch. Rocco Guerra alla quale espressamente si rinvia emerge che da un punto di vista urbanistico lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici. La difformità riscontrata consiste in una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare rispetto a quanto autorizzato dal PDC. Pertanto al fine di sanare tale irregolarità sarà necessario predisporre CILA in sanatoria avente come causale "diversa distribuzione interna". Costo previsto pari a diritti di segreteria non quantificati, sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 ed onorario tecnico pari ad € 500,00 oltre IVA e oneri di legge.

Da un punto di vista catastale di corrispondenza allo stato dei luoghi lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali.

La difformità catastale consiste in una diversa distribuzione interna dell'immobile, pertanto per regolarizzare lo stato catastale del bene unitamente alle disposizioni del titolo abitativo è necessario presentare pratica DOCFA. Il costo pratica DOCFA è stimato in € 50,00 per tributi catastali oltre onorario

tecnico per presentazione e gestione pratiche catastali di € 200,00 oltre IVA e oneri di legge.

PREZZO BASE: € 63.300,00 (Euro Sessantatremilatrecento/00).

OFFERTA MINIMA: € 47.475,00 (Euro

Quarantasettemilaquattrocentosettantacinque/00)

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (Euro Mille/00).

LOTTO 33

Lotto composto da Ufficio sito in Bitonto alla Via Gen. Francesco Planelli n. 37, piano T, identificato in Catasto al Foglio 50, p. lla 1033, sub 6), cat. A/10, classe 2, 4,5 vani, rendita € 1417,678, piano T.

Trattasi di immobile a piano terra adibito ad uso ufficio con una serie di vani costituiti da elementi vetrati. I vani sono posti in batteria a sinistra dell'ingresso entrando, servizio igienico ubicato in posizione diametralmente opposta all'ingresso. Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente, ordinarie le rifiniture nel complesso.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PREZZO BASE: € 96.187,50 (Euro Novantaseimilacentottantasette/50);

OFFERTA MINIMA: € 72.200,00 (Euro Settantaduemiladuecento/00);

RILANCIO MINIMO: € 1.500,00 (Euro Millecinquecento/00).

LOTTO 42

Lotto composto da Deposito in Bitonto alla Via Paolo Scoppio snc, piano

S1, identificato in catasto al Foglio 38, p. lla 1489, sub 16), cat. C/2, classe 4, 250 MQ, rendita € 438,99, piano S1.

Trattasi di locale a piano seminterrato ad uso deposito.

Il bene è dotato di unica serranda di accesso ed è costituito da vani secondari limitrofi alla serranda e spazio principale con una altezza netta di oltre 4 m e ulteriore spazio con altezza netta di circa 2,7 m. Al bene si può accedere dalla rampa carrabile e dal vano scala condominiale. Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente, buone le rifiniture nel complesso rispetto alla destinazione d'uso.

Stato di occupazione: Immobile libero.

PREZZO BASE: € 88.031,25 (Euro Ottantottomilatrentuno/25)

OFFERTA MINIMA: € 66.050,00 (Euro Sessantaseimilacinquanta/00);

RILANCIO MINIMO: € 1.400,00 (Euro Millequattrocento/00).

LOTTO 45

Lotto composto da Laboratorio Artigianale sito in Bitonto alla Via Paolo Scoppio snc, piano T, identificato in catasto al Foglio 38, p. lla 1489, sub 20), cat. C/3 classe 5, 130 mq., rendita € 503,55, piano T.

Trattasi di appartamento ad uso abitazione a piano terra con ingresso da scala condominiale. Il bene è composto da ampia cucina, un servizio igienico, tre camere da letto, disimpegno, un ripostiglio e due balconi. Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente, buone le rifiniture nel complesso.

Dalla Relazione di stima a cura del C.T.U. Arch. Rocco Guerra alla quale

espressamente si rinvia emerge da un punto di vista urbanistico una difformità dei luoghi rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati. Il titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Bitonto prevede per il bene destinazione d'uso a laboratorio artigianale. Durante il rilievo effettuato si è riscontrato che il bene è utilizzato ad abitazione con diversa distribuzione interna delle tramezzature. Pertanto sarà necessario ripristinare la destinazione d'uso autorizzata e presentare CILA in sanatoria per la diversa distribuzione interna. I costi da sostenere sono: diritti di segreteria non quantificati, sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 e onorario tecnico pari ad € 500,00 oltre IVA e oneri di legge.

Da un punto di vista catastale lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali. La difformità catastale consiste in una diversa distribuzione interna dell'immobile, pertanto per regolarizzare lo stato catastale del bene unitamente alle disposizioni del titolo abilitativo dell'immobile è necessario presentare pratica DOCFA. Costo pratica DOCFA che prevede esborsi di € 50,00 per tributi catastali ed onorario tecnico per presentazione e gestione delle pratiche catastali pari ad € 200,00 oltre iva e oneri di legge.

Stato di occupazione: Immobile occupato con contratto di comodato opponibile alla procedura.

PREZZO BASE: € 73.406,25 (Euro Settantatre milaquattrocentosei/25);

OFFERTA MINIMA: € 55.100,00 (Euro Cinquantacinquemilacenti/00);

RILANCIO MINIMO: € 1.100,00 (Euro Millecento/00).

LOTTO 46

Lotto composto da Laboratorio Artigianale sito in Bitonto alla Via Paolo Scoppio snc, piano T, identificato in catasto al Foglio 38, p. lla 1489, sub 21), cat. C/3 classe 5, 98 mq., rendita € 379,60, piano T.

Trattasi di appartamento ad uso abitazione a piano rialzato con ingresso da scala condominiale e scala privata esterna. Il bene è composto da cucina abitabile, un servizio igienico, due camere da letto, un ripostiglio e due balconi. Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente, buone le rifiniture nel complesso.

Dalla Relazione di stima a cura del C.T.U. Arch. Rocco Guerra alla quale espressamente si rinvia emerge da un punto di vista urbanistico una difformità dei luoghi rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati. Il titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Bitonto prevede per il bene destinazione d'uso a laboratorio artigianale. Durante il rilievo effettuato si è riscontrato che il bene è utilizzato ad abitazione con diversa distribuzione interna delle tramezzature. Pertanto sarà necessario ripristinare la destinazione d'uso autorizzata e presentare CILA in sanatoria per la diversa distribuzione interna. I costi da sostenere sono: diritti di segreteria non quantificati, sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 e onorario tecnico pari ad € 500,00 oltre IVA e oneri di legge.

Da un punto di vista catastale lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali. La difformità catastale consiste in una diversa distribuzione interna dell'immobile, pertanto per regolarizzare lo stato catastale del bene unitamente alle disposizioni del titolo abilitativo dell'immobile è necessario presentare pratica DOCFA. Costo pratica DOCFA

che prevede esborsi di € 50,00 per tributi catastali ed onorario tecnico per presentazione e gestione delle pratiche catastali pari ad € 200,00 oltre iva e oneri di legge.

Stato di occupazione: Immobile occupato con contratto di comodato non opponibile alla procedura.

PREZZO BASE: € 50.062,25 (Euro Cinquantamilasessantadue/25);

OFFERTA MINIMA: € 37.550,00 (Euro

Trentasettemilacinquecentocinquanta/00).

RILANCIO MINIMO: € 750,00 (Euro Settecentocinquanta/00).

LOTTO 47

Lotto composto da deposito sito in Bitonto alla Via Paolo Scoppio snc, piano S1, identificato in catasto al Foglio 38, p. lla 1489, sub 23), C/2, classe 5, 219 mq, rendita € 452,42 , piano S1 e Foglio 38, p. lla 1489, sub 24), C/2, classe 5, mq 160, rendita € 330,53, piano S1.

Trattasi di deposito a piano interrato sviluppato in un unico ambiente munito di 4 servizi igienici in batteria e quattro ingressi distinti dotati di saracinesche. Lo spazio principale è dotato di altezza netta di oltre 4 metri, ai margini dello stesso l'altezza netta dell'immobile è di circa 2,65 metri. Al bene si accede dalla rampa carrabile ed anche dal vano scala condominiale. Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente, buone le rifiniture nel complesso rispetto alla destinazione d'uso.

Dalla Relazione di stima a cura del C.T.U. Arch. Rocco Guerra alla quale

espressamente si rinvia emerge da un punto di vista urbanistico una difformità dei luoghi rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici consultati. I grafici allegati al titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Bitonto rappresentano l'unità immobiliare frazionata in 2 distinti immobili. Durante il sopralluogo si è riscontrato invece che le due unità immobiliari sono state fuse formando un unico immobile. Pertanto al fine di regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile sarà necessario presentare CILA in sanatoria avente come causale "fusione" di unità immobiliari. I costi da sostenere sono: diritti di segreteria non quantificati, sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 e onorario tecnico pari ad € 500,00 oltre IVA e oneri di legge.

Da un punto di vista catastale lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali. Durante il sopralluogo si è riscontrato invece che le due unità immobiliari sono state di fatto fuse formando un unico immobile. Pertanto per regolarizzare la situazione catastale dell'immobile sarà necessario presentare pratica DOCFA. Costo pratica DOCFA che prevede esborsi di € 50,00 per tributi catastali ed onorario tecnico per presentazione e gestione delle pratiche catastali pari ad € 200,00 oltre iva e oneri di legge.

Stato di occupazione: Gli immobili risultano liberi.

PREZZO BASE: € 136.125,00 (Euro

Centotrentaseimilacentovecincinque/00);

OFFERTA MINIMA: € 102.100,00 (Euro Centoduemilacentove/00);

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00 (Euro Duemila/00)

LOTTO 48

Lotto composto da deposito sito in Bitonto alla Via Paolo Scoppio snc, piano S1, identificato in catasto al Foglio 38, p. lla 1489, sub 25), C/2, classe 5, 179 mq, rendita € 369,78 piano S1.

Trattasi di locale a piano seminterrato ad uso deposito dotato di servizio igienico. Il bene è dotato di due serrande affacciate sullo spazio condominiale ed è articolato con spazio principale privo di tramezzi, altezza netta oltre quattro metri, ben areato e illuminato e uno spazio secondario con altezza netta di circa 2,65 metri. Al bene si può accedere dalla rampa carrabile e dal vano scala condominiale. Gli impianti da un esame a vista rispondono alla normativa vigente, buone le rifiniture nel complesso rispetto alla destinazione d'uso.

Stato di occupazione: Gli immobili risultano liberi.

PREZZO BASE: € 63.281,25 (Euro Sessantatremiladuecentottantuno/25);

OFFERTA MINIMA: € 47.500,00 (Euro

Quarantasettemilacinquecento/00);

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (Euro Mille/00).

OFFERTE DI ACQUISTO

1) Chiunque, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà formulare offerta di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo *web* "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.spazioaste.it**;

2) L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro e non oltre le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati,

domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso per la vendita telematica (1 febbraio 2027), e quindi entro e non oltre il giorno 25 gennaio 2027 ore 12:00, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

3) 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.

4) 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.

5) In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio, o in un suo allegato, di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente, ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

6) 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 un 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.

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 delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto 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;

- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esec. n. 681/2019 R.G.E.: versamento cauzione",

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente IBAN IT 93 S 03211 04000 052293555320** intestato a "TRIB. BARI P. ES. RGE 681/2019 ESECUZIONE IMMOBILIARE" acceso presso la Banca Patrimoni Sella & C. spa.

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo

tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà 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 n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.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 portale di www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per

trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo nei termini sopra specificati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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.

GARA ED AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) con esclusione del sabato e delle festività e, quindi a decorrere dal 01.02.2027 al 08.02.2027. 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, 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 nell'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.

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

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata, all'indirizzo di posta elettronica certificata, o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura n. 681/2019 R.G.E., acceso presso la Banca Patrimoni Sella & C. Spa, **IBAN IT 93 S 03211 04000 052293555320**, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà

revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, 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 delle cose vendute, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, il professionista delegato relazionerà al G.E. al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione degli stessi.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (*trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali*) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e della sua integrazione.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. 6/6/2001 n. 380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

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

PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia:

a) Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale-bari.giustizia.it, sui portali www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it

b) Almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile) l'avviso sarà inserito, per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, cpc; saranno affissi 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; l'avviso sarà inviato per estratto, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link “prenota una visita” presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul sito pvp.giustizia.it.

Bari, 08.09.2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Domenico Pinto