

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. 948/2010 R.G.Es.I. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 09.04.2025

AVVISA

che il giorno **16.09.2025 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 nelle relazioni redatte dal CTU Ing. Pasquale Maurelli, elaborati allegati al fascicolo della esecuzione in data 19.10.2011 ed in data 13.03.2025, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali 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:

Locale sito al piano terra avente accesso dalla Via Vittorio Veneto n. 21/b di Altamura, riportato in catasto al fg. 161, p.lla 2785 sub.8, cat. C/1, cl. 7, consistenza mq 35, RC € 1.024,91.

Il locale è ubicato in una zona centrale di Altamura, in prossimità del centro storico. In particolare l'organismo edilizio sorge in una zona ben servita dal punto di vista dei servizi, in quanto nella medesima zona - e raggiungibili in breve tempo - si possono trovare facilmente il Palazzo del Comune, in cui sono ubicati i maggiori uffici pubblici della città, il Museo Archeologico, il Presidio Ospedaliero, chiese e scuole (come per esempio il Liceo Scientifico statale Federico II di Svevia). La zona in cui si trova l'immobile è prossima anche ad altre importanti strade cittadine quali Via Bari (SS 96) e Via Santeramo in Colle (SP 235).

Il contesto urbanistico in cui è inserito l'organismo edilizio oggetto di analisi, si caratterizza per la diversificazione delle destinazioni d'uso individuate per le unità immobiliari collocate rispettivamente al piano terra ed ai piani superiori. In particolare al piano terra sono collocate attività commerciali, mentre ai piani immediatamente superiori sono collocate abitazioni e uffici.

Per quanto concerne il prospetto principale, v'è una duplice tipologia di rifiniture adottate. In particolare per il piano terra è stato adottato un rivestimento in lastre di pietra di colore nero/grigio scuro, al di sopra del quale si erge il resto del fabbricato edilizio rifinito con un secondo tipo di rivestimento di tonalità chiara e dimensionalmente diverso da quello del piano basso; trattasi infatti di lastre più allungate, poste in opera in modo da accentuare la direzione orizzontale.

L'ingresso al locale, attualmente adibito a macelleria, è caratterizzato da una porta ricavata all'interno di una vetrina, dotata di sopraluce, con telaio fisso e mobile di colore bianco. Una volta entrati ci si trova nel locale commerciale con altezza interna pari a circa 3,45 metri, occupato da banco frigo e dalle attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività (frigorifero, banco carni, banco di taglio, ecc.). Sulla destra rispetto all'ingresso si trova un gabbiotto di colore bianco, adiacente al forno a legna ricavato nella muratura e inquadrato da una cornice in mattoncini di

laterizio. Oltre al locale commerciale rivestito fino a 2,55 metri, è presente un retro/laboratorio, in cui è collocato il bagno (dotato di antibagno) accessibile da porta a soffietto di 70 cm e con altezza interna pari a 2,40 metri e una cella frigorifera.

La planimetria catastale dell'immobile e la planimetria dello stato dei luoghi differiscono leggermente per la posizione del bagno. Trattasi di variazione compositiva che non comporta incrementi della volumetria. La planimetria dello stato dei luoghi riporta schematicamente l'allestimento della macelleria (frigo, bancone, forno); per i dettagli si rimanda alle planimetrie contenute all'interno degli elaborati peritali a firma del CTU Ing. Pasquale Maurelli.

Allo stato attuale, l'immobile oggetto della procedura risulta essere occupato da un terzo conduttore in virtù di regolare contratto di locazione precario oneroso stipulato con la Procedura Esecutiva che andrà a risolversi automaticamente al momento dell'aggiudicazione del bene immobile essendo la sua validità alla stessa subordinata.

Titoli di provenienza

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario si attesta che: - il Lotto 1, risulta intestato a omissis, nat* ad omissis il omissis, C.F. omissis; dalla documentazione depositata dal CTU Ing. Pasquale Maurelli presso la competente Cancelleria del Tribunale di Bari in data 15/12/2010 (reperita presso l'Ufficio Provinciale di Bari del Servizio di Pubblicità immobiliare), risulta che l'immobile è pervenuto alla parte eseguita attraverso: permuta dei diritti di comproprietà in ragione di 8/36 a carico di omissis, nat* a omissis il omissis, C.F. omissis e omissis nat* a omissis il omissis, C.F. omissis, con atto del Notaio Nicola Berloco di Altamura del 12/07/1993 trascritto ai nn. 25497/19748 in data 30/07/1993. A omissis l'immobile era pervenuto con donazione dei diritti di comproprietà pari a 4/36 da omissis, nat* a omissis il omissis, C.F. omissis, con atto del Notaio Nicola Berloco di Altamura in data 12/07/1993, trascritta ai nn. 25495/19746 del 30/07/1993; donazione dal padre, omissis nato ad omissis il omissis c.f. omissis, dei diritti di comproprietà in ragione di 24/36 dell'intero posseduti e vantati dallo stesso, con atto del Notaio Nicola Berloco in data 12/07/1993, trascritto ai nn.25493/19744 del 30/07/1993. Tale proprietà era giunta a omissis per eredità di omissis nat* a omissis il omissis e decedut* il omissis. L'eredità di omissis è stata devoluta per 1/3 a omissis e per 2/3 a omissis e omissis.

Trascrizioni ed iscrizioni

Sulla scorta della documentazione depositata dal CTU Ing. Pasquale Maurelli in Cancelleria in data 15/12/2010, con riferimento al ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare da cui ha preso le mosse la vendita all'asta del compendio immobiliare, risultano sull'immobile di proprietà della parte eseguita le seguenti formalità:

Formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca a favore di omissis con sede legale e direzione generale in omissis c.f. omissis, contro omissis, nat* ad omissis il omissis c.f. omissis, trascritta ai nn. 25499/3154 presentata in data 30/07/1993 e variata in data 17/04/2000. Tra l'Elenco delle Annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive relative alla Nota di trascrizione n.rp. 3154 del 30/07/1993 c'è L'ANNOTAZIONE PRESENTATA IN DATA 17/10/2008 AI NN. 49506/7407, TIPO DI ATTO: SURROGAZIONE;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 10/06/1994 a favore di omissis, in persona dell'Amministratore Unico omissis, con sede in omissis p.i. omissis, contro omissis, nat* ad omissis il omissis, c.f. omissis, trascritta ai nn. 21680/16253 presentata in data 04/07/1994. Tra l'Elenco delle Annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive relative alla Nota di trascrizione n. 16253 del 04/07/1994 c'è L'ANNOTAZIONE PRESENTATA IN DATA 01/07/1997 AI NN. 22324/2115, TIPO DI ATTO: RESTRIZIONE DEI BENI;
- Atto di pignoramento immobiliare a favore di omissis con sede in omissis, C.F. omissis contro omissis nat* a omissis il omissis, C.F. omissis, trascritto ai nn. 54246/34119 presentata al n. 244 in data 01/12/2010. Nella SEZIONE D - Ulteriori Informazioni si dice che: *si precisa che l'immobile descritto al Quadro B della presente nota è costituito da locale al piano terra della superficie di mq. 45 circa avente accesso dalla Via Vittorio Veneto 21/b; in catasto*

riportato al Foglio di mappa 161 Particella 2785 sub. 8 che, a seguito di variazione del 27/11/2001 n. 28599.1/2001 in atti dal 27/11/2001 (protocollo n. 689717) Rett. Uff. Meccanizzazione, ha assunto i seguenti nuovi dati: Foglio 161, Particella 2758 sub.8;

Formalità relative ad atti traslativi di diritti reali (provenienza):

- Nota di trascrizione relativa a permuta a favore di omissis, nat* a omissis il omissis, c.f. omissis, contro omissis, nat* a omissis il omissis, c.f. omissis, e omissis, nat* a omissis il omissis, c.f. omissis, trascritta ai nn. 25497/19748, presentazione del 30/07/1993;
- Nota di trascrizione relativa a donazione a favore di omissis, nat* a omissis il omissis, c.f. omissis, contro omissis, nat* a omissis il omissis, c.f. omissis, trascritta ai nn. 25495/19746, presentazione del 30/07/1993;
- Nota di trascrizione relativa a donazione a favore di omissis, nat* a omissis il omissis, c.f. omissis, a carico di omissis, nat* a omissis, nat* a omissis il omissis, c.f. omissis, trascritta ai nn. 25493/19744, presentazione del 30/07/1993;
- Nota di trascrizione relativa a eredità a favore di omissis, nat* a omissis il omissis, c.f. omissis e omissis, nat* a omissis il omissis, c.f. omissis, contro omissis, nat* a omissis il omissis e decedut* il omissis, trascritta ai nn. 41681/34452, presentazione del 22/12/1984.

Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) sull'immobile oggetto di valutazione, delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione, dopo la vendita, sono le seguenti:

- Ipoteca a favore di omissis contro omissis, trascritta ai nn. 25499/3154 presentata in data 30/07/1993 e variata in data 17/04/2000;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 10/06/1994 a favore di omissis contro omissis, trascritta ai nn. 21680/16253 presentata in data 04/07/1994;
- Atto di pignoramento immobiliare a favore di omissis contro omissis, trascritto ai nn. 54246/34119 presentata al n. 244 in data 01/12/2010.

Vincoli ed oneri gravanti sul bene

Allo stato attuale, l'immobile oggetto della procedura risulta essere occupato da un terzo condotto in virtù di regolare contratto di locazione precario oneroso stipulato con la Procedura Esecutiva che andrà a risolversi automaticamente al momento dell'aggiudicazione del bene immobile essendo la sua validità alla stessa subordinata. Non risultano, per quanto è stato possibile accertare, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, né tantomeno atti di asservimento urbanistico.

Regolarità edilizia

Ai i dati contenuti nel Permesso di Abitabilità/Agibilità n. 231/2002 rilasciato dal Dirigente della Ripartizione Tecnica vista la domanda presentata dalla parte debitrice eseguita in data 02/05/2002 prot. N. 12417, sono seguite lunghe ed articolate indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura. In data 13/10/2011 è stata ottenuta parte della documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di stima. Infatti trattandosi di pratiche edilizia risalenti nel tempo è stato possibile reperire solo la Dia prot. N. 23878 del 13/08/2002 per lavori *di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi della L. n. 662 del 23/12/1996 e s.m.i.* Il fabbricato in cui insiste il locale risulta legittimato da Concessione Edilizia prot. N.° 18686 del 30/12/956 (così come riportato nel Permesso di Abitabilità/Agibilità n. 231/2002 rilasciato dal Comune di Altamura). L'immobile è stato dichiarato agibile in data 19.12.2002.

Criterio di stima adottato per il Lotto Unico

Innanzitutto si precisa che all'interno della prima relazione peritale predisposta dal CTU Ing. Pasquale Maurelli risulta essere indicato il prezzo dell'immobile (€ 125.000,00) alla data del 2011; tuttavia, all'interno del secondo elaborato peritale a firma del predetto CTU (depositato in data 13.03.2025), tale prezzo risulta esser stato rideterminato alla luce dei seguenti criteri. Il metodo utilizzato per la stima è il criterio di stima comparativo, che è un procedimento sintetico (o diretto) consistente nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Per fare ciò il CTU Ing. Pasquale Maurelli ha determinato il valore al metro quadro delle singole unità immobiliari, tenuto

conto dei valori accertati attraverso:

- Indagini di mercato immobiliare nel Comune di Altamura;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI).

La banca dati OMI all'anno 2024 (II tabella) denota una sensibile flessione dei valori di mercato al metro quadro rispetto ai valori del 2010 (prima tabella) di circa il 30%.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1650	1900	L	8,3	9,7	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1200	1500	L	6	8,4	L

La stessa analisi del mercato, circoscritta, alla via Vittorio Veneto restituisce un dato di compravendita, che tenuto conto della riduzione del 20% per effetto della inevitabile trattativa privata, restituisce un importo al metro quadro di € 1.500,00.

🕒 Annuncio aggiornato il 24/02/2025

Descrizione
Riferimento: ALTM-V.Veneto_115K
ALTAMURA - VIA VITTORIO VENETO 61
 In vendita - Locale commerciale ristrutturato in zona centrale

In Via Vittorio Veneto, nel cuore di Altamura, zona centrale ad alto passaggio pedonale e

📄 LEGGI TUTTO

Caratteristiche

Contratto Vendita	Tipologia
Superficie 60 m ²	Locali 1 locale, 1 bagno
Piano Piano terra	Totale piani edificio 1 piano
Vetrine 1 vetrina su strada	Disponibilità Libero
Usò edificio attuale Commerciale	

 **Negozio - Locale commerciale in Vendita**

€ 115.000

- 🏠 1 locale
- 📏 60 m²
- 🚿 1 bagno
- 🏠 Piano T

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento.

Analizzati dunque il contesto urbanistico – edilizio centrale in cui si colloca l'immobile, tenendo anche conto delle le caratteristiche morfologiche - costruttive dell'unità immobiliare oggetto di analisi, locale in stabile che comunque si presenta in buone condizioni manutentive, le valutazioni fornite dalle agenzie immobiliari e dalla Banca Dati dell'OMI, e l'andamento decrescente del mercato rispetto all'anno 2010 è lecito assumere come costo unitario: €/m² 1.500,00.

Quindi, si è determinata la superficie commerciale alla quale applicare i valori unitari di mercato. Nella determinazione della superficie commerciale si è riscontrato la presenza di un refuso; dal ricalcolo e dalle verifiche eseguite in situ si è rilevata una superficie di 54 metri quadri.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del Lotto risulta essere il seguente:

VALORE TOTALE = €/m² 1.500,00 x m² 54 = € 81.000,00

Applicando un adeguamento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute si ottiene il seguente risultato: 15% di € 81.000 = € 12.150,00

Pertanto il valore finale del Lotto al netto delle decurtazioni è pari a:

VALORE A BASE D'ASTA = 80.000,00 – 12.000,00 = in c.t. € 68.000,00

La vendita non è soggetta ad IVA. Pertanto, il valore finale di stima è il seguente: € 68.000,00.

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

Stato di occupazione: occupato in virtù di contratto di locazione precario oneroso

Prezzo base: € **68.000,00** (eurosessantottomila/00).

Offerta minima ammissibile: € **51.000,00** (eurocinquantunomila/00)

Rilancio minimo di € **2.000,00** (euroduemila/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 Zucchetti Software Giuridico S.r.l. operante sulla piattaforma web *fallcoaste.it*

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno **09/09/2025** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertavp.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, oltretutto 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. R.g.e.i. 948/2010 Trib. Bari" - IBAN: IT 84 A 01005 04199 000000009571**.
- 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. 948 del 2010 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 Zucchetti Software Giuridico S.r.l.;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito fallcoaste.it
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

3. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale web fallcoaste.it

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, **cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi**, avrà luogo tramite l'area riservata del sito astepubbliche.notariato.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

4. Gara e aggiudicazione

- a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (lavorativi escluso il Sabato e la Domenica) a far data dalle ore **16.30 del 16/09/2025** sino alle ore **16.30 del 23/09/2025**. 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 *fallcoaste.it* sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

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

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura) **escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo**. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Altre informazioni potranno essere richieste al Delegato alla vendita Avv. Marco Ventriglia (tel. 080.3009908 – e-mail: studiolegaleventriglia@virgilio.it) e sul sito internet www.fallcoaste.it con richiesta di visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 22/04/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Marco Ventriglia

