

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. 324/2022 R.G.Es.I. Trib. Bari, in virtù di ordinanza del 13.09.2023

**Avvisa**

che il giorno **27 maggio 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 del 06.07.2023 redatta dall'Ing. Salvatore Defino, elaborato allegato al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, ad ogni effetto di legge, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

**LOTTO UNICO**

Trattasi di Lotto Unico di vendita, costituito dalla piena proprietà di:

**A)** Unità immobiliare sita nel Comune di Bitonto (BA) alla Via Aspromonte, n. 67, piano T. Dati Catastali NCEU: Foglio 102, particella 267, sub 2, Cat. A/3, classe 5, vani 4,5, R.C. 360,23

**B)** Unità immobiliare sita nel Comune di Bitonto (BA) alla Via Aspromonte, n. 67, piano S1. Dati Catastali NCEU: Foglio 102, particella 268, sub 21, cat. C/1, classe 5, mq 25, R.C. 51,65

Gli immobili sono situati nella parte periferica della frazione di Palombaio, appartenente al comune di Bitonto (BA). Il lotto unico è catastalmente caratterizzato da abitazione tipo economico in Bitonto (frazione Palombaio) alla Via Aspromonte n. 69-71 (il civico di accesso pedonale e carrabile sono privi di identificazione esatta), posto al piano rialzato con annesso locale uso deposito posto al piano interrato dello stesso stabile. Le coordinate GPS per l'identificazione esatta degli immobili è la seguente: 41° 4'11.47"N 16°36'16.16"E.

Lo stabile è formato da tre livelli fuori terra, sul rialzato, oltre ad un piano semi interrato costituito da locali uso deposito. Lo stabile è privo di ascensore e per raggiungere l'immobile occorre salire una rampa di scale che conduce ai soprastanti livelli.

L'immobile presenta dotazioni impiantistiche di scarsa finitura oltre all'assenza dell'impianto di riscaldamento, attualmente l'immobile è riscaldato con caldaia pallet posta all'interno della zona soggiorno. L'esperto stimatore non garantisce la conformità degli impianti né tantomeno il loro corretto funzionamento.

Catastalmente l'immobile confina a est con particella 319, a sud con terreno identificato con p.lla 262 e a Nord con Via Aspromonte, a ovest confina con diverse particelle sotto riportate.

Da certificazione ipocatastale a firma del Dott. *omissis*, Notaio in *omissis*, iscritto presso il Collegio Notarile in *omissis*, e prodotta per conto del Creditore procedente, limitatamente alla data del 27/07/2022, si ricava quanto di seguito riportato in merito alla situazione ipotecaria del ventennio

precedente al pignoramento dell'immobile.

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto per Notaio omissis del 27.01.2004, Repertorio numero omissis, iscritta il 06.02.2004 ai numeri omissis e omissis a favore di omissis con sede in omissis e contro omissis nata a omissis il omissis e omissis nato a omissis il omissis, per la piena proprietà della quota di ½ ciascuno, per la complessiva somma di € 132.000,00 capitale di € 88.000,00; ipoteca giudiziale iscritta il 15.01.2019 ai numeri omissis e omissis a favore di omissis nato a omissis il omissis per la piena proprietà della quota di ½ per la complessiva somma di € 35.000,00 capitale di € 25.691,8; verbale di pignoramento immobili trascritto il 27.07.2022 ai numeri omissis e omissis a favore di omissis con sede in omissis e contro omissis nato a omissis e omissis nato a omissis nato a omissis per la piena proprietà della quota di ½ ciascuno.

Le informazioni sulle iscrizioni sono state riportate così come trascritte all'interno della certificazione notarile allegata agli atti. In relazione alla provenienza nel ventennio si riporta quanto segue: *"nel ventennio, il terreno su cui insistono gli immobili era di proprietà di omissis nato a omissis il omissis e omissis nata a omissis il omissis che con atto di compravendita per Notaio omissis del 19.06.1990 Rep. n. omissis trascritto il 29.06.1990 ai numeri omissis R.G. e omissis R.P., lo hanno venduto a omissis con sede in omissis per la piena proprietà. La omissis con sede in omissis, con atto di compravendita per Notaio omissis del 27.01.2004, Rep. omissis e omissis R.P. ha venduto a omissis nato a omissis il omissis e omissis nata a omissis il omissis, la piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, dei beni in oggetto."*

Sulla certificazione notarile non si leggono ulteriori osservazioni.

Il cespite oggetto della presente vendita fa parte di un complesso di edilizia popolare edificato antecedentemente al 1992 e se ne rinviene traccia dalla data di presentazione della planimetria catastale dell'immobile riportata in perizia.

Lo stabile, privo di ascensore è dotato di tre piani fuori terra, sul rialzato, e l'immobile oggetto di pignoramento è situato al piano rialzato di tale fabbricato. Salendo dunque la rampa di scale, alla destra, vi è l'accesso all'unità abitativa. Le finiture dell'appartamento sono tipiche degli anni 90, con infissi in lego e pavimentazione in ceramica. Nel complesso l'intero immobile appare in buono stato di manutenzione.

Anche il vano deposito presente al piano interrato, con accesso mediante rampa carrabile, risulta in buono stato manutentivo. Diversamente lo stabile esterno presenta zone in cui è necessario procedere ad interventi di manutenzione straordinaria quali rifacimento dei prospetti e area piazzale esterno.

L'immobile risulta essere attualmente abitato dagli attuali debitori.

Sotto il profilo urbanistico, l'immobile è dotato di agibilità rilasciata in data 16/07/1993 dal sindaco del Comune di Bitonto e sono stati costruiti con concessione edilizia 463 del 21/11/1990, n.156 del 28/02/1991 e concessione n.957 del 12/12/1991 così come riportato all'interno dell'atto di compravendita rep. 45883 del 22/04/2004. Non sono state reperite le tavole grafiche allegate alle relative concessioni e per tale ragione al fine delle conformità tecnico-urbanistica si farà riferimento alle planimetrie catastali prima richiamate. Ad ogni modo sotto il profilo catastale, durante il sopralluogo effettuato dal CTU Ing. Defino è emersa una diversa distribuzione interna, relativamente al muro rimosso all'interno della zona soggiorno e cucina, inoltre è stato ricavata una chiusura sul balcone con una porta in metallo, che sarà necessario rimuovere.

Restano a carico dell'aggiudicatario la rimozione della porta in acciaio posta sul balcone, la verifica degli impianti presenti oltre che la regolarizzazione catastale dell'immobile.

Data la conformazione dell'unità immobiliare e tenuto conto della tipologia di impianti, appare commercialmente opportuna la non divisibilità del bene.

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

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente e la consistenza (dimensione in metri quadri di superficie commerciale). I procedimenti di stima necessitano quindi dell'esistenza di un mercato

attivo e la sua conoscenza da parte del tecnico operante. La conoscenza del mercato si concretizza in ambito professionale con i dati che è possibile acquisire tramite operatori dell'intermediazione immobiliare. Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone Il Valore Commerciale unitario:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c$$

dove:

$V_m$ : quotazione media di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare, tenendo conto oltre che del centro abitato e quindi del contesto in cui è inserito il bene, anche di una serie di parametri dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso immobile;

$I_c$ : è l'indice correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ottenuti dal prodotto di una serie di coefficienti di differenziazione oltre che da valutazioni e variabili in funzione di una personale conoscenza. Il valore commerciale unitario, moltiplicato per la superficie commerciale vendibile darà il Valore commerciale stimato  $V_{cs}$  :

$$V_{cs} = V_{cunit} \times S_{cv}$$

Il calcolo della superficie commerciale vendibile verrà computato facendo riferimento a quanto prescritto dalla norma UNI 15733/2011 e dal DPR 138/98 secondo la quale la "Superficie Convenzionale Vendibile" ( $S_{cv}$ ) di un edificio unifamiliare, come quello dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, è data dalla somma delle superfici commerciali parziali dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici dei muri interni e perimetrali), e della superficie parziale delle pertinenze di uso esclusivo.

Vano	superficie catastale	Coeff.	Sup. Comm. Vendibile
<b>Immobilabile A3</b>			
Sup catastale	101,0	1	101,00 mq
<b>Deposito C2</b>			
Sup catastale	30,0	0,6	18,00 mq
		$S_{cv} =$	<b>119,00</b>

Ai fini della stima si è dato corso ad un confronto tra valori provenienti da fonti diverse (si è fatto riferimento alle più serie agenzie immobiliari esperte del mercato, della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari). Si precisa che l'immobile è posto in posizione suburbana del comune di Bitonto (fraz. Palombaio). Dette caratteristiche generali del sito, unitamente a quelle dell'immediato circondario, determinano una discreta appetibilità commerciale dell'intera zona per quanto riguarda gli immobili con caratteristiche analoghe. In ogni caso la probabilità di collocazione sul mercato dei beni immobili oggetto di stima in funzione della destinazione e della tipologia può essere ritenuta sufficiente se non addirittura buona anche in relazione al prezzo alla base dell'offerta.

In casi come quello in esame, può essere dato un peso moderatamente significativo ai dati dell'Osservatorio Immobiliare che, per la tipologia in questione, risultano essere abbastanza attendibili. Nella situazione specifica l'OMI individua esattamente la zona denominandola "Suburbana/Palombaio - Codice zona: E2"

Da questa indagine è emerso che nella zona di interesse la tipologia prevalente è quella di "abitazioni di tipo economico" con destinazione "residenziale" ed il valore di mercato relativo ad un normale stato conservativo per immobili come quello in esame varia da 600 a 850 euro al metro quadrato di superficie lorda (riferimento 2° semestre 2022). D'altra parte, la ricerca dei valori di mercato presso agenzie aventi particolare competenza ed esperienza del territorio ha fornito valutazioni non dissimili.

Prendendo atto di quanto prescritto dal provvedimento dell’Agenzia delle Entrate del 27 Luglio 2007 il valore di mercato si dovrebbe considerare in funzione dei valori espressi dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento allo stato conservativo censito “normale”.

Calcolo Valore normale unitario II sem-2020		
Valore OMI minimo	V_min=	€ 600
Valore OMI massimo	V_max=	€ 850
Taglio superficie	K1 =	0,5
Livello di piano	K2 =	0,4
media ponderata	K =	0,425
		<b>V_nu= € 706,25</b>

Il valore normale unitario è pari a:

$$V_m = 706 \text{ €/mq in c.t.}$$

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione dell’indice correttivo  $I_c$ :

Indice correttivo		
caratteristica	valutazione	indice
Posizione dell'immobile rispetto al centro urbano ed in particolare alla distanza di una via o piazze principali	normale	1
Viabilità e servizi di trasporto	normale	1
Presenza di edifici pubblici e strutture collettive (scuole, mercati, etc.)	normale	1
Presenza di zone a verde pubblico, aree ricreative pubbliche e di interesse culturale.	normale	1
Fonti di inquinamento atmosferico e acustico.	normale	1
Qualificazione dell'ambiente esterno	normale	1
Tipologia costruttiva	CLS	1
Presenza di impianti e servizi accessori	discrete	0,9
Finiture esterne	discrete	0,9
Finiture interne	normale	1
Serramenti	discrete	0,9
Esposizione/Luminosità	discrete	0,9

$$I_c = 0,97$$

Tenuto conto quindi, del coefficiente correttivo, il Valore Commerciale unitario è così definito:

$$V_{cunit} = V_m \times I_c = 706 \times 0,97 \cong 683 \text{ €/mq}$$

$$V_{cs} = V_{cunit} \times S_{cv} = 683 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 119 \text{ mq} \cong 81.242 \text{ €}$$

### Ulteriori informazioni

L’immobile è gestito da amministratore di condominio ed al momento della redazione della perizia a firma del CTU Ing. Defino non è stato possibile reperire informazioni in ordine alle quote condominiali ordinarie e straordinari previste, oltre che nessuna informazione in ordine ad arretrati

o spese deliberate sono state individuate.

In ordine alla conformità urbanistica è bene osservare che l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione della porta in acciaio posta sul balcone a chiusura oltre che ad un accertamento della conformità urbanistica per diversa distribuzione interna degli spazi.

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti si ottiene, per arrotondamento una riduzione del valore pari a:

$$V'_{cs} = V_{cs} - 15\% = 81.242 \text{ €} - 12.186 \text{ €} \cong 69.056 \text{ €}$$

La valutazione dell'immobile, con riferimento al più probabile dei valori di mercato, è valutabile per arrotondamento effettuato dal CTU Ing. Defino in:

$$V'_{cs} = 69.000 \text{ € in c.t.}$$

La vendita non è soggetta ad IVA. Pertanto, il valore finale di stima è il seguente: € 69.000,00.

La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia tecnica estimativa redatta dal C.T.U. Ing. Salvatore Defino del 06.07.2023 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: € **39.000,00** (eurotrentanovemila/00).

Offerta minima ammissibile: € **29.250,00** (euroventinovemiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo di € **1.100,00** (euromillecento/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 Astalegale.net SpA operante sulla piattaforma web *spazioaste.it*

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno **20/05/2025** 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.
- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare.

- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

**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. 324/2022 Trib. Bari**" - IBAN: IT 24 F 01005 04199 000000008198.
- 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.

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. 324 del 2022 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 Astalegale.net SpA.;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [spazioaste.it](https://spazioaste.it)
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

## 3. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale web [spazioaste.it](https://spazioaste.it)

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, **cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi**, avrà luogo tramite l'area riservata del sito [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 **27/05/2025** sino alle ore **16.00** del **04/06/2025**. 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, allorché, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma web *spazioaste.it* sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

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

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura) **escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

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

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

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

Altre informazioni potranno essere richieste al Delegato alla vendita Avv. 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) con richiesta di visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 11 febbraio 2025



**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Marco Ventriglia**

