

**AVV.NUNZIA CUTRIGNELLI**

Via Abate Gimma, 72 -70122 BARI

Cell.. 328 3534576

E – mail: [avv.nunziacutri@libero.it](mailto:avv.nunziacutri@libero.it)

Pec: [avv.nunziacutri@pec.giuffre.it](mailto:avv.nunziacutri@pec.giuffre.it)

**TRIBUNALE DI BARI**

**Proc. n. 8658/2022**

**Giudice Dott.ssa Attollino**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

L'Avv. Nunzia Cutrignelli, con studio in Bari alla Via Abate Gimma, 72, professionista delegato alla vendita dal Giudice Dott.ssa Attollino, nella procedura di divisione n. 8658/2022 R.G. Trib. Bari in virtù del Verbale d'udienza emesso dal Giudice del Tribunale di Bari in data 04.07.2023 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita di quanto in seguito;  
visto l'art. 569 c.p.c.;

**AVVISA**

**Che il giorno 24 Settembre 2024 (24/09/2024) a partire dalle ore 11,00** 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 depositata il 27.09.18 dall'architetto Mariano La Monaca, allegata al fascicolo dell'esecuzione n. 473/2017 relativo alla vendita di 1/3 del compendio pignorato che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

**LOTTO 1 QUOTA PARI 1/1**

Composto da:

Diritto pari a 1/1 dell'appartamento per civile abitazione costituito da quattro vani e accessori, al secondo piano del fabbricato di Via Luca De Samuele Cagnazzi n. 4/A a Bari, con ingresso della porta a destra salendo le scale, in catasto Fabbricati al foglio 112, particella 415, subalterno 9.

L'appartamento è censito nel catasto edilizio Urbano del Comune di Bari al foglio 112, particella 415, sub 9, Z.C. 2, Categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, Superficie catastale totale: mq 127, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: mq 125; Rendita Euro 728,20, L. 1.410.000; Via Luca De Samuele Cagnazzi n. 4/A, piano 2, intestato a XXXXXXXX.L'unità immobiliare per successione di XXXXXXXX ed ivi deceduta il 18.11.1998, denuncia n. 14 vol. 18 del 17 maggio 1999, trascritta a Bari il 1° Luglio 2003 ai numeri 30450/21550 è pervenuta per eredità devoluta per legge ai figli XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX.

In data 27.08.2022 è deceduto in Acquaviva delle Fonti il Sig. XXXXXXXX, e, pertanto, il giudizio di divisione è stato riassunto nei confronti degli eredi di quest'ultimo; Dal confronto della pianta di rilievo dello stato attuale dei luoghi l'appartamento con la planimetria presente nell'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate vi è conformità.

Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato con licenza di costruzione

n. 678 del 5/8/1954 rilasciata a XXXXX depositata presso l'archivio di Stato di Bari.

Dal confronto dello stato dei luoghi attuale, riportato nella pianta di rilievo con il disegno di progetto allegato alla suddetta licenza di costruzione n. 678/1954, si è rilevato che non vi è conformità.

Infatti, l'attuale distribuzione interna dei vani non corrisponde a quella riportata nel disegno di progetto allegato alla suddetta licenza di costruzione.

Queste opere di redistribuzione interna dei vani sono state realizzate abusivamente in quanto non è stata effettuata la comunicazione di inizio lavori.

Gli interventi interni all'appartamento, possono essere sanati con la presentazione presso il SUE (Sportello Unico per l'Edilizia), di una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) in Sanatoria con allegati gli elaborati redatti da un tecnico, oltre che con il versamento di una sanzione pari ad euro 1.000 ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/01, oltre l'onorario di un tecnico per procedere alla sanatoria, che si stima intorno ad euro 800.

L'appartamento è dotato di autorizzazione di abitabilità del 16.07.1956, rilasciata a presente negli archivi dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari.

L'appartamento è attualmente abitato dalla signora XXXXXX, sorella dell'esecutato, che ha dichiarato di essere proprietaria dell'immobile, di abitarci e di avervi la residenza.

Il fabbricato è sito a Bari in Via Luca De Samuele Cagnazzi n. 4/A, nel quartiere Carrassi – San Pasquale, a circa 2 km centro città, in una strada poco trafficata ma con difficoltà di parcheggio, ben servita da servizi pubblici.

L'appartamento è composto da 4 vani ed accessori, in particolare da: ingresso/corridoio, vano soggiorno, vano pranzo, 2 camere da letto, cucina e bagno.

E' dotato di un balcone anteriore prospiciente via Luca De Samuele Cagnazzi, oltre balcone posteriore prospiciente il cortile interno.

Il fabbricato condominiale è costituito da un piano terra destinato a negozi e da 1°, 2°, 3° e 4° piano destinati ad abitazioni ed è realizzato con una struttura costituita da plinti isolati, pilastri e travi in cemento armato e solai piani latero-cementizi, con la scala interna costituita da solette armate e la copertura a terrazza praticabile.

L'appartamento ha il soffitto ad altezza di m. 2,90 dal pavimento ed è dotato delle seguenti rifiniture:

- a) Ingresso/corridoio: la porta d'ingresso all'appartamento, non blindata è tamburata con pannello esterno in legno mogano ed interno in legno verniciato, con maniglia in ottone. Le pareti sono intonacate con idropittura e il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fina cm. 20x20, che si presenta in più punti non aderente al sottofondo, con battiscopa in listelli di marmo. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotati di placche in alluminio. Il vano è privo di elemento scaldante e non ha affaccio esterno.
- b) Vano soggiorno: la porta d'accesso dal corridoio, a battente ad un'anta con specchiatura cieca è tamburata con pannelli in legno verniciato. L'infisso esterno, a battente a due ante apribili è in legno abete verniciato e maniglia in ottone. Le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura, il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine cm. 20x20 con battiscopa in listelli di marmo. Gli interruttori e le prese di impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico. Il vano è privo di elemento scaldante. Durante il sopralluogo si è constatata la presenza di una macchia di umidità sul soffitto dovuto alle infiltrazioni di acqua proveniente dal canale pluviale esterno di raccolta delle acque piovane dal terrazzo di copertura del fabbricato.
- c) Vano pranzo: la porta di accesso è in legno verniciato e maniglia in ottone. L'infisso esterno è in legno verniciato con maniglia in ottone ed è privo di sistema oscurante. La pittura dell'infisso esterno è privo di manutenzione ordinaria, le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura, il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fina cm. 20x20, con battiscopa in listelli di marmo. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotati di placche in materiale plastico. Il vano è privo di elemento scaldante ed ha affaccio ad est nella chiostrina interna dove vi è presente la scala condominiale.

- d) Camera da letto 1: la porta di accesso è in legno verniciato e maniglia in ottone. L'infisso esterno è in legno verniciato con maniglia in ottone, con avvolgibile esterno in materiale plastico. Le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura, il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fina cm. 20x20, con battiscopa in listelli di marmo. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotati di placche in materiale plastico. L'elemento scaldante di climatizzazione è costituito da un condizionatore d'aria caldo/freddo dotato di un'unità esterna posizionata sul balcone prospiciente il cortile interno.
- e) Camera da letto 2: la porta di accesso è in legno verniciato con specchiatura in vetro smerigliato e maniglia in ottone. L'infisso esterno è in legno verniciato con maniglia in ottone privo di sistema oscurante. La pittura dell'infisso esterno è privo di manutenzione ordinaria. Le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura, il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fina cm. 20x20, con battiscopa in listelli di marmo. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotati di placche in materiale plastico. Il vano è privo di elemento scaldante ed ha un affaccio ad est nella chiostrina interna dove vi è presente la scala condominiale.
- f) Disimpegno camera da letto 2: la porta di accesso dal corridoio è in legno verniciato con specchiatura in vetro smerigliato e maniglia in ottone. Le pareti sono intonacate e dipinte con idropittura, il soffitto è ribassato fino all'altezza di m. 2 mediante assi di legno verniciate per la realizzazione di un soppalco/ripostiglio. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fina cm. 20x20 che si presenta in più punti non aderente al sottofondo, con battiscopa in listelli di marmo. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotati di placche in materiale plastico. Il vano è privo di elemento scaldante e non ha affaccio esterno.
- g) Cucina: la porta di accesso dal vano ingresso/corridoio, è in legno verniciato con specchiatura in vetro smerigliato e maniglia in ottone. L'infisso esterno è in legno massello verniciato con maniglia in ottone e avvolgibile esterno in materiale plastico con comando manuale a cinghia e cassonetto in legno. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana media cm. 20x20, con battiscopa in listelli di marmo. Le pareti sono intonacate e dipinte con pittura a smalto mentre la zona cottura è rivestita fino a m. 1,60 con piastrelle di ceramica cm. 20x20. Sono presenti rubinetti di adduzione dell'acqua dell'impianto idrico di scarico per il lavello. Non vi è impianto di adduzione del gas. L'interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotati di placche in materiale plastico. Il vano ha affaccio a nord su cortile interno.
- h) Bagno: la porta di accesso dal disimpegno della camera da letto 2 è in legno verniciato con specchiature in parte con vetro smerigliato e maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo finestra con apertura a vasistas, è in legno massello e specchiatura in vetro smerigliato e maniglia in ottone, privo di sistema oscurante. La pittura dell'infisso esterno è privo di manutenzione ordinaria. Le pareti sono rivestite fino all'altezza di m. 1,35 con piastrelle in ceramica a mosaico, sul soffitto è applicata pittura traspirante ed il pavimento è in piastrelle di ceramica cm. 25x25. E' completo dei seguenti apparecchi sanitari in ceramica: lavabo a colonna, bidet a pavimento, vaso igienico a pavimento con cassetta di scarico alta in materiale plastico e vasca da bagno cm 70x170 rivestita con piastrelle. Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria mono comando in ottone cromato. Nel bagno è presente lo scaldacqua elettrico e l'impianto di adduzione e scarico per la lavatrice. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche e materiale plastico. Il vano è privo di riscaldamento ed ha affaccio a nord, nella chiostrina interna dove vi è la scala condominiale.
- i) Balconi: l'appartamento è dotato di due balconi, uno ampio con affaccio a nord su cortile interno del fabbricato, l'altro a sud su via Luca De Samuele Cagnazzi. Sono protetti con

balastra in tubi di ferro verniciati e pavimentati con piastrelle di ceramica cm. 20x20 con battiscopa in listelli di marmo e terminali in pietra di Trani.

- j) **Impianti:** l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sotto traccia per la distribuzione di energia elettrica completo di punti luce, interruttori e prese ed interruttore magnetotermico differenziale (salvavita); impianto TV con antenna sul terrazzo di copertura del fabbricato; impianto di citofono con apertura elettrica del portone d'ingresso all'androne e altresì la linea telefonica; Non vi è la rete di distribuzione del gas metano di città, né l'appartamento è dotato di impianto di autoclave condominiale. L'appartamento è privo dell'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda avviene tramite il boiler elettrico presente nel bagno. Si ritiene che gli impianti non rispettino le norme vigenti.

L'appartamento è dotato di rifiniture di qualità commerciale bassa e si presenta in insufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Non è dotato di impianto di riscaldamento e d'impianto di autoclave, oltre che non è presente la rete di distribuzione del gas metano.

**La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare (appartamento più balconi) è di mq. 110,51.**

L'amministratore del condominio del fabbricato, signor Massimo Mondelli, ha comunicato che le spese fisse annuali ordinarie ammontano ad euro 312. La nomina dell'amministratore pro-tempore è stata revocata ed attualmente non risulta esserci un nuovo amministratore. Non sono state deliberate spese straordinarie e non sono in corso procedimenti giudiziari sul bene pignorato. Presso l'Agenzia delle Entrate di Bari a favore dell'esecutato non risultano registrati contratti di locazione. L'unità immobiliare è in comproprietà pro-indiviso fra germani, in particolare fra il debitore XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX e non risulta divisibile.

**Prezzo base (1/1 diritto di proprietà) euro 97.800,00 (Novantasettemilaottocento/00)**

**Offerta minima ammissibile euro 73.350,00 (Settantatrecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base**

**Cauzione minima euro 7.335,00 (settemilatrecentotrentacinque/00) pari al 10% del prezzo offerto**

**Rilancio minimo di gara euro 2.000,00 (duemila/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 società Astetrasparenti .it s.r.l.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero il 17.09.2024 inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella 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).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. n. 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 comma 2 D.M. 26 febbraio 2015;

- Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'articolo 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.

#### **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;
- 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 dell'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 su c/c intestato alla "Procedura di divisione rubricata al n. r.g. 8658/2022 Tribunale di Bari, IBAN IT20Y0100504199000000008183 acceso presso la BNL ag. c/o palazzo di Giustizia Bari;
- La data, l'ora e il numero di C.R.O. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Di divisione n. 8658/2022 R.G.E. della quota pari ad 1/1 del lotto 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 di identità in corso di validità 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'avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del c/c 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 di 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 di 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 di 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 di acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari **al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario su c/c intestato alla procedura.**

**Il bonifico con causale "Procedura di divisione 8658/2022 R.G. della quota pari a 1/1 del lotto 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme 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 c/c 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 euro 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 bollo digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, pago PA, 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 c/c 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 Astetrasparenti.it s.r.l.;
- b) il portale del gestore della vendita telematica è il sito [astetrasparenti.it](https://astetrasparenti.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 [astetrasparenti.it](http://astetrasparenti.it).

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [Astetrasparenti.it](http://Astetrasparenti.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.

All'udienza il professionista delegato:

- Verificherà la validità delle offerte;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando 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.

### 4. Gara e aggiudicazione

- a) le parti possono assistere alla vendita on-line 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 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.

**La durata della gara è fissata in giorni 5 a far data dalle ore 11,00 del 24.09.2024 sino alle ore 11,00 del 30.09.2024.** Qualora vengono 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.

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 dell'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 G.E., 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 Astetrasparenti.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 Astetrasparenti.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 c/c intestato alla procedura 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. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente. 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, accessorie, 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 o 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'aggiudicataria.

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

E' possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico ed informativo per la compilazione delle informazioni necessarie tramite i contatti diretti con Astetrasparenti.it reperibili sul sito, nonché dal delegato alla vendita Avv. Nunzia Cutrignelli (telefono 328/3534576, e-mail [avv.nunziacutri@libero.it](mailto:avv.nunziacutri@libero.it)).

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il portale delle vendite pubbliche.

Bari, 08.04.2024

Il professionista Delegato

Avv. Nunzia Cutrignelli