

TRIBUNALE DI BARI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA MARISA ATTOLLINO

AVVISO DI VENDITA

SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

PROC. ESEC. IMM. 39/2024 R.G.E.

Il sottoscritto, **Avv. Monica Casagrande**, con studio in Bari, alla via Nicolai 9 (mail: monica.casagrande@gmail.com -pec: monicacasagrande@legalmail.it – Tel.080.5281411 – Cell.338.3403179), Professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari, G.E. Dott.ssa Marisa ATTOLLINO con delega n.143/2025, nella procedura esecutiva immobiliare rubricata sub n. 39/2024 R.G.E.

AVVISA

che, a partire dalle ore 17.00 del giorno 4 maggio 2026 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione, dunque, del sabato e della domenica e dei giorni festivi) sino alle ore 17.00 dell'11 maggio 2026, si procederà alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it (gestore telematico Astalegale.net s.p.a) del lotto immobiliare sotto indicato e meglio descritto nella perizia estimativa a firma dell'Ing. Franco Maurizio del 7.8.2024 che dovrà essere necessariamente e previamente consultata dagli offerenti e alla quale si fa espresso ed integrale rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi, oneri e qualsiasi titolo gravante sul bene, nonché per la verifica della regolarità amministrativa, edilizia e urbanistica del bene.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Villa ubicata in Bari (BA), alla via Napoli 389/F. Dati Catastali: l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Foglio 4, Part. 379, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A7, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Rendita € 2.158,79, Piano S1-T-1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1). Nello specifico, trattasi di porzione di villa bifamiliare sita in prossimità del Lido "Il Maredentro" con accesso a sud dalla complanare alla SS16 (civico 389/F della via Napoli) e a nord dalla strada dello Speciale, strada di fatto privata con accesso difeso da cancelli pedonale e carrabile. La villa è dotata di ampi spazi esterni di cui quello a nord attrezzato a verde e particolarmente curato e quello a sud, invece, in sostanziale stato di abbandono. L'immobile si sviluppa su tre livelli oltre al lastrico solare. Al piano seminterrato c'è soltanto un

piccolo locale destinato a centrale termica avente accesso autonomo. Ai piani superiori, all'attualità, vi sono due unità abitative separate e precisamente: - al piano rialzato: appartamento con accesso autonomo da terrazzina a livello dotato di ingresso-soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e due camere. Tutti gli ambienti (a eccezione del disimpegno) sono prospicienti la ridetta terrazzina; - al piano primo: appartamento con accesso e vano scale autonomo (lato nord) composto da disimpegno, due bagni, un vano giorno con angolo cottura, due camere e tre balconi. Il vano scale, che su di uno dei pianerottoli ospita anche un ripostiglio, continua sino al torrino dal quale si accede al lastrico solare.

La vendita del bene non è soggetta a IVA. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO UNICO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'immobile è stato edificato sulla base dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Bari:- Licenza Edilizia n. 309 del 9 ottobre 1971;- Variante n. 56 (fav. 16 febbraio 1972)- Variante n. 1118 del 2 ottobre 1972 (rinnovo). Esso è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Bari in data 14 novembre 1972, protocollo n. 86705 Uff. Tec. L'immobile presenta difformità rispetto alle planimetrie ufficiali e non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile risulta attualmente frazionato *sine titolo* in due unità abitative con relative modifiche della scala interna e realizzazione dell'accesso sul lato nord che attualmente consente di raggiungere i piani superiori al rialzato da quota zero. Tale accesso è attualmente difeso da una copertura, realizzata con pilastro e solaietto in cemento armato, anch'essa senza alcuna autorizzazione. Sono inoltre presenti due superfetazioni significative: la prima di circa 6,60 mq a discapito della terrazzina a raso, ad ampliare cucina, bagno e vano ingresso-giorno della porzione a piano rialzato; la seconda inerente a un vano a uso deposito costruito tra la ridetta terrazzina e il confine est di proprietà. Gli abusi sono considerati insanabili; i costi stimati per sanatoria o ripristino ammontano a € 29.200,00 (inclusi € 3.000,00 per rimozione eternit). È pendente sentenza della Corte d'Appello di Bari n. 1140/2018 relativa all'ingresso nord, non ancora eseguita.

Si invita, pertanto, gli offerenti a consultare attentamente la perizia estimativa a firma dell'Ing. Franco Maurizio.

STATO MANUTENTIVO. L'immobile è fisicamente diviso in due unità abitative: quella di piano rialzato con ingresso dalla via Napoli e quella di primo piano con accesso dalla strada dello Speciale. La seconda è attualmente occupata da terzi senza titolo opponibile alla procedura e risulta tenuta in buone condizioni per quanto concerne il giardino e l'interno dell'immobile. L'altra è di fatto in stato di abbandono non essendo utilizzata da qualche anno. In condizioni non buone sono invece tutti i prospetti dell'immobile con particolare riferimento agli sbalzi. Evidente la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Spese condominiali medie annue: € 180,00.

DISPONIBILITÀ DEL LOTTO UNICO: L'immobile oggetto di vendita risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 239.247,85

(euro duecentotrentanovemiladuecentoquarantasette/85).

OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO: € 179.435,89

(euro centosettantanovemilaquattrocentotrentacinque/89) pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE LOTTO UNICO: pari al 10% del prezzo offerto, da versare sul conto corrente intestato alla procedura nr.39/2024 RGE del Tribunale di Bari.

RILANCIO MINIMO DI GARA: € 4.000,00 (euro quattromila/00)

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge, dovrà presentare un'offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica per i lotti, come meglio sopra individuati, che intende acquistare tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale

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 di acquisto, 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 ed i documenti allegati a mezzo

casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4, e dell'art.13 del D.M. n.3272015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore di servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in 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 sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità ex art.13, comma 4, del D.M. 32/2015)

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda dei lotti in vendita presente sul portale del Gestore designato dal G.E. previo accesso al sito www.spazioaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003. Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione alla piattaforma www.spazioaste.it tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto.

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 fisica), 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.
- 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'offerta dovrà necessariamente 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 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 esclusivamente sul conto della procedura;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 39/2024 R.G.E. lotto UNICO, versamento cauzione",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad es. c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- 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 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;
- 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'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 24 aprile 2026 (5° giorno lavorativo antecedente a quello fissato per l'inizio della vendita telematica), 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'offerente dovrà versare prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario esclusivamente sul conto corrente bancario intestato alla procedura immobiliare sub n.39/2024 RGE acceso presso BNL – filiale Palazzo di Giustizia di Bari, al seguente IBAN: IT41B0100504199000000008962. Il bonifico relativo dovrà contenere la seguente causale “*Proc. Esecutiva immobiliare n. 39/2024 R.G.E., lotto unico-versamento cauzione*”,

Il suddetto bonifici dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione risulti il giorno fissato per la vendita telematica e, comunque, in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerente telematico 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario,

seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

MODALITA’ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1. Il gestore designato per la vendita telematica è la società **Astalegale.net s.p.a.**
2. il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore è il sito www.spazioaste.it.
3. Il Referente della procedura sub n. 39/2024 RGE, indicato nelle operazioni di vendita, è il professionista delegato, Avv. Monica Casagrande.

APERTURA DELLE BUSTE, ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell’ora indicati nell’avviso di vendita con riferimento all’udienza di vendita telematica. 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 esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.spazioaste.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.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

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

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

GARA E AGGIUDICAZIONE

a) **La durata della gara è fissata in 5 giorni lavorativi (cinque) a far data dalle ore 17.00 del giorno 4 maggio 2026 sino alle ore 17.00 del giorno 11 maggio 2026.** Qualora vengano

effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591 bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

f) Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara: - tramite la piattaforma indicata www.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento.

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, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass., n. 18421/2022. Si evidenzia, a tale proposito, che trattasi di termine perentorio, talché 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.

L'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs.21 novembre 2007, n. 231, e dell'art. 585, comma 4, c.p.c., sulla base del modulo che verrà fornito dal Delegato, il quale è onerato del successivo deposito telematico della dichiarazione compilata dall'aggiudicatario in allegato alla bozza del decreto di trasferimento.

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 www.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.

TRASFERIMENTO DEL BENE

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento. L'aggiudicatario dovrà procedere al pagamento del saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura o mediante uno o più assegni circolari intestati alla procedura nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, **escludendosi qualsiasi possibilità di rateazione del prezzo**. In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, pesi e servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario. Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, il professionista delegato relazionerà al G.E. al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione degli stessi. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e della sua integrazione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, V comma, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della L. n. 47/1985.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- almeno 100 giorni prima della data della vendita sul portale nazionale www.asteanunci.it , sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it, sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it ;
- almeno 45 giorni prima della data della vendita per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 comma 3 c.p.c.;

- verranno inoltre affissi n. 30 manifesti nel Comune ove è situato l'immobile, ove diverso dal capoluogo, e verrà inviato l'estratto della vendita, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

INFORMAZIONI

Per ogni eventuale informazione è necessario rivolgersi al Delegato alla vendita Avvocato Monica Casagranda, con studio in Bari, alla via Nicolai 9 (recapiti: cell.338.3403179 – Tel.080.5281411 e-mail: monica.casagranda@gmail.com – pec: monicacasagranda@legalmail.it.

Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link “prenota visita immobile” presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

Bari, 14 gennaio 2026

Avv. Monica Casagranda