

AVV. STEFANIA ABBRESCIA
Via Abate G. Gimma n. 285 - 70122 – BARI
Tel. 080.5216459 - mobile 339.2615233
e-mail: s.abbrescia@studiolegaleabbrescia.eu
PEC: avvocatostefaniaabbrescia@legalmail.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
PRIMA SEZIONE CIVILE
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. Stefania Abbrescia, professionista delegata alla vendita dal Tribunale di Bari in persona del Giudice Dott.ssa Sara Mazzotta, nell'ambito del procedimento di divisione immobiliare recante R.G. n. 10607/2022, in virtù di ordinanza del 20.01.2025

Avvisa

che il giorno **29 settembre 2026 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 redatta dall'Ing. Alberto Maurelli e da questi depositata in data 01.08.2025, allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata 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 immobili:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – abitazione di tipo rurale sita in Santeramo in Colle (BA) alla via Belluno n. 8, ubicata al piano terra e identificata nel N.C.E.U. del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.lla 25 sub. 3, cat. A/6, classe 1, cons. 1,5 vani, sup. cat. 45 m², rendita € 48,03

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – deposito sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Santo Eligio n. 8, ubicato al piano interrato e identificato nel N.C.E.U. del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.lla 282 sub. 6, cat. C/6, classe 2, cons. 33 m², rendita € 63,06

In relazione ai due immobili oggetto di vendita si precisa quanto segue:

LOTTO 1

Bene N° 1: abitazione di tipo rurale sita in Santeramo in Colle (BA) alla via Belluno n. 8, ubicata al piano terra ed identificata nel N.C.E.U. del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.lla 25 sub. 3, cat. A/6, classe 1, cons. 1,5 vani, sup. cat. 45 m², rendita € 48,03.

L'abitazione rurale sita al piano terra con porta di ingresso sul piano stradale al civico 8 è composta da due vani oltre un piccolo bagno ed un'area pertinenziale esterna. Le tecniche costruttive del fabbricato sono quelle ordinarie per l'epoca di costruzione; le finiture si presentano in cattive condizioni al pari degli impianti idrico ed elettrico che necessitano di adeguamento alle attuali normative. La porta di ingresso e le porte interne sono del tipo in legno. Gli infissi esterni risultano in legno e gli impianti risultano assenti. Lo stato di conservazione e di manutenzione degli ambienti interni è discreto. La superficie commerciale è stata calcolata con riferimento sia agli indici mercatili utilizzati in zona che al D.P.R. 138/98 - *istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. La tabella che segue riporta le consistenze,

AVV. STEFANIA ABBRESCIA
 Via Abate G. Gimma n. 285 - 70122 – BARI
 Tel. 080.5216459 - mobile 339.2615233
 e-mail: s.abbrescia@studiolegaleabbrescia.eu
 PEC: avvocatostefaniaabbrescia@legalmail.it

nell'ordine di descrizione, dei vari ambienti ed infine la superficie c.d. ragguagliata (commerciale).

TIPOLOGIA AMBIENTI	SUPERFICIE LORDA (mq)	RAGGUAGLI		SUPERFICIE COMMERCIALE
		coeff.	sup. ragg.	
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	67,98	1	67,98	67,98
AREA PERTINENZIALE ESTERNA	3,50	0,25	0,875	0,88
TOTALE				68,86

Provenienze ventennali

Dalla disamina degli atti di causa si evince che l'immobile ubicato alla via Belluno n. 8 identificato nel N.C.E.U. del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112 p.la 25 sub. 3 è pervenuto al sig. omissis con atto di compravendita del 27.05.1964 a firma del Notaio dott. omissis avente numero di repertorio 5109 e numero di raccolta 485.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli in relazione al Bene n. 1

Bene N° 1: fg. 112 p.la 25 sub. 3 cat. A/6, classe 1, cons. 1,5 vani, sup. cat. 45 m², rendita € 48,03.

1. Trascrizione del 27/01/2007 - Registro Particolare 4211 Registro Generale 6138 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 74/107 del 05/12/2006 – atto per causa di morte – certificato di denunciata successione;

2. Trascrizione del 22/06/2023 - Registro Particolare 23126 Registro Generale 30586 Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 7918/2022 del 14/09/2022 – domanda giudiziale – divisione giudiziale;

LOTTO 2

Bene N° 2: deposito sito in Santeramo in Colle (BA) alla via Santo Eligio n. 8, ubicato al piano interrato ed identificato nel N.C.E.U. del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 282 sub. 6, cat. C/6, classe 2, cons. 33 m², rendita € 63,06.

L'immobile oggetto di causa è ubicato in Santeramo in Colle alla via Santo Eligio n. 8. Più precisamente trattasi di deposito ubicato al piano interrato e identificato nel N.C.E.U. del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112, p.la 282 sub. 6, cat. C/6, classe 2, cons. 33 m², rendita € 63,06. Il suddetto immobile consiste in un deposito ubicato al piano interrato ed accessibile da una porta in ferro sita al piano stradale del civico 8 di via Santo Eligio in Santeramo in Colle. L'immobile si presenta allo stato rustico e sprovvisto di impianti. La superficie commerciale è stata calcolata con riferimento sia agli indici mercatili utilizzati in zona che al D.P.R. 138/98 - *istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. La tabella che segue riporta le consistenze, nell'ordine di descrizione, dei vari ambienti ed infine la superficie c.d. ragguagliata (commerciale).

TIPOLOGIA AMBIENTI	SUPERFICIE LORDA (mq)	RAGGUAGLI		SUPERFICIE COMMERCIALE
		coeff.	sup. ragg.	
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	33,00	1	33	33,00
TOTALE				33,00

Provenienze ventennali

Per quanto concerne l'immobile ubicato alla via Santo Eligio n. 8 identificato nel N.C.E.U. del Comune di Santeramo in Colle al fg. 112 p.la 282 sub. 6 è pervenuto al sig. omissis con atto di

AVV. STEFANIA ABBRESCIA
Via Abate G. Gimma n. 285 - 70122 – BARI
Tel. 080.5216459 - mobile 339.2615233
e-mail: s.abbrescia@studiolegaleabbrescia.eu
PEC: avvocatostefaniaabbrescia@legalmail.it

compravendita del 07.04.1953 a firma del Notaio dott. *omissis* avente numero di repertorio 5311 e numero di raccolta 3384.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli in relazione al Bene n. 2

Bene N° 2: fg. 112 p.lla 282 sub. 6, cat. C/6, classe 2, cons. 33 m², rendita € 63,06.

1. Trascrizione del 27/01/2007 - Registro Particolare 4211 Registro Generale 6138 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 74/107 del 05/12/2006 – atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;
2. Trascrizione del 22/06/2023 - Registro Particolare 23126 Registro Generale 30586 Pubblico ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 7918/2022 del 14/09/2022 – domanda giudiziale - divisione giudiziale;

Criteri di stima degli immobili di entrambi i Lotti

Con riferimento alla definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, oltre che alla definizione contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione. In relazione allo scopo della stima ed alla natura dei beni si procederà alla valutazione con il criterio del valore di mercato con il procedimento diretto. Il procedimento diretto, a volte denominato anche sintetico, si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. I valori di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

VALUTAZIONE IMMOBILE LOTTO 1 - VIA BELLUNO 8 ABITAZIONE

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento a varie fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al secondo semestre del 2023, per immobili nella Zona B1/Centrale/NUCLEO ANTICO - CORSO ITALIA - VIA TRIPOLI del Comune di Santeramo in Colle, che per Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale restituisce un valore compreso tra €/m² 550,00 ed €/m² 750,00;
- dati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare che per la

AVV. STEFANIA ABBRESCIA
Via Abate G. Gimma n. 285 - 70122 – BARI
Tel. 080.5216459 - mobile 339.2615233
e-mail: s.abbrescia@studiolegaleabbrescia.eu
PEC: avvocatostefaniaabbrescia@legalmail.it

microzona in esame (Zona NUCLEO ANTICO - CORSO ITALIA - VIA TRIPOLI) che per abitazioni in stabili di 2° fascia restituisce un valore compreso tra €/m² 532,00 e €/m² 736,00.

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, alla stregua di quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte, tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile e delle finiture e degli impianti tecnologici, il valore unitario di mercato nel caso di specie può essere assunto pari ad €/m² **500,00**.

Tale valore è oggetto di rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, si è tenuto conto della disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato degli impianti, mentre per le caratteristiche estrinseche si è considerato la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità, la possibilità di parcheggiare nella zona e la presenza di servizi. Il CTU ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa stima del cespite oggetto di causa.

TIPOLOGIA AMBIENTI	SUPERFICIE LORDA (mq)	RAGGUAGLI		SUPERFICIE COMMERCIALE
		coeff.	sup. ragg.	
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	67,98	1	67,98	67,98
AREA PERTINENZIALE ESTERNA	3,50	0,25	0,875	0,88
TOTALE				68,86

Pertanto, **il più valore di mercato dell'immobile** risulta essere il seguente:

$$\text{VALORE IMMOBILE} = \text{€/m}^2 500,00 \times \text{m}^2 68,86 =$$

in c.t. € 35.000,00

Diconsi Euro trentacinquemila/00

VALUTAZIONE IMMOBILE LOTTO 2 - VIA SANTO ELIGIO 8 DEPOSITO

Per i valori di riferimento con cui comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento a varie fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al secondo semestre del 2023, per immobili nella Zona B1/Centrale/NUCLEO ANTICO - CORSO ITALIA - VIA TRIPOLI del Comune di Santeramo in Colle, che per Box in stato conservativo normale restituisce un valore compreso tra €/m² 420,00 ed €/m² 610,00;
- dati desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare che per la microzona in esame (Zona NUCLEO ANTICO - CORSO ITALIA - VIA TRIPOLI) che per Box auto e autorimesse restituisce un valore compreso tra €/m² 367,00 e €/m² 582,00.

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, alla stregua di quanto enunciato in precedenza e delle indagini condotte, tenuto conto dello stato manutentivo dell'immobile e delle finiture e degli impianti tecnologici, il valore unitario di mercato nel caso di specie può essere assunto pari ad €/m² **110,00**.

AVV. STEFANIA ABBRESCIA
Via Abate G. Gimma n. 285 - 70122 – BARI
Tel. 080.5216459 - mobile 339.2615233
e-mail: s.abbrescia@studiolegaleabbrescia.eu
PEC: avvocatostefaniaabbrescia@legalmail.it

Tale valore è oggetto di rielaborazione in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene stesso che ne possano determinare ulteriori specifiche variazioni. Nello specifico, per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, si è tenuto conto della disposizione degli ambienti interni, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità degli ambienti, il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e lo stato degli impianti, mentre per le caratteristiche estrinseche si è considerato la prossimità al centro cittadino, i livelli di rumorosità diurna e notturna, la panoramicità, la possibilità di parcheggiare nella zona e la presenza di servizi. Il CTU ha quindi determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato, utilizzando quanto emerso dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle consistenze del cespite con la corrispettiva superficie ragguagliata e la relativa stima del cespite oggetto di causa.

TIPOLOGIA AMBIENTI	SUPERFICIE LORDA (mq)	RAGGUAGLI		SUPERFICIE COMMERCIALE
		coeff.	sup. ragg.	
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	33,00	1	33	33,00
TOTALE				33,00

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile** risulta essere il seguente:

VALORE IMMOBILE = €/m² 110,00 x m² 33,00 =

in c.t. € 3.500,00

Diconsi Euro tremilacinquecento/00

La partecipazione alla vendita senza incanto della proprietà dei suddetti beni immobili presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia tecnica estimativa redatta dal C.T.U. Ing. Alberto Maurelli cui si fa pieno e ampio riferimento, circa la consistenza e la descrizione di quanto oggetto del presente avviso.

Stato di occupazione degli immobili: **liberi**

Prezzo base Lotto N° 1: € **35.000,00** (eurotrentacinquemila/00)

Offerta minima ammissibile: € **26.250,00** (euroventiseimiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo di € **1.000,00** (euromille/00)

Prezzo base Lotto N° 2: € **3.500,00** (eurotremilacinquecento/00)

Offerta minima ammissibile: € **2.625,00** (euroduemilaseicentoventicinque/00)

Rilancio minimo di € **100,00** (eurocento/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 S.p.A. operante sulla piattaforma web www.spazioaste.it.

AVV. STEFANIA ABBRESCIA
Via Abate G. Gimma n. 285 - 70122 – BARI
Tel. 080.5216459 - mobile 339.2615233
e-mail: s.abbrescia@studiolegaleabbrescia.eu
PEC: avvocatostefaniaabbrescia@legalmail.it

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno **22 settembre 2026** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertaavvp.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 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 "Procedura di Divisione NRG10607 2022 del Tribunale di Bari" acceso presso la Banca Popolare Pugliese S.c.p.a., IBAN IT 24 M 05262 04000 CC0241361947
- 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;

AVV. STEFANIA ABBRESCIA
Via Abate G. Gimma n. 285 - 70122 – BARI
Tel. 080.5216459 - mobile 339.2615233
e-mail: s.abbrescia@studiolegaleabbrescia.eu
PEC: avvocatostefaniaabbrescia@legalmail.it

- 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 minorenni, 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 "*Divisione n. R.G. 10607/2022, lotto n. __, 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 Gruppo Astalegale.net S.p.A.;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.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 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.

AVV. STEFANIA ABBRESCIA
Via Abate G. Gimma n. 285 - 70122 – BARI
Tel. 080.5216459 - mobile 339.2615233
e-mail: s.abbrescia@studiolegaleabbrescia.eu
PEC: avvocatostefaniaabbrescia@legalmail.it

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 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.

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 **29 settembre 2026** sino alle ore 16:00 del **06 ottobre 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 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), la Professionista Delegata, 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 www.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché alla Delegata l'elenco delle offerte in aumento;

- la Professionista delegata 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

AVV. STEFANIA ABBRESCIA

Via Abate G. Gimma n. 285 - 70122 – BARI

Tel. 080.5216459 - mobile 339.2615233

e-mail: s.abbrescia@studiolegaleabbrescia.eu

PEC: avvocatostefaniaabbrescia@legalmail.it

strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma web 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.

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 immobili 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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 alla Delegata alla vendita Avv. Stefania Abbrescia (tel. 339.2615233 – e-mail: s.abbrescia@studiolegaleabbrescia.eu) e con richiesta di visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 06 maggio 2026

**La Professionista Delegata
Avv. Stefania Abbrescia**