

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 425/2023 R.G.E.

Il sottoscritto **dott. Vito Pellegrino** (c.f. PLLVTI67S22A662Y – P.Iva 044988330721), con Studio in Bari alla Via Arcivescovo Vaccaro n. 33, giusta ordinanza di delega, emessa in data 06.10.2025, dal G.E. **Dott. Antonio RUFFINO**, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi degli articoli 559, 569, 591 bis c.p.c. e 179 ter disp.att. c.p.c., con disposizione che la vendita sia effettuata con modalità telematica asincrona, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all’art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32; applicati gli artt. 559 - 569 - 591 bis c.p.c., 179 ter disp. att. c.p.c.

AVVISA

che a suo ministero, **il giorno 18 settembre 2026, a partire dalle ore 17.00 e per i successivi cinque giorni lavorativi, con esclusione del sabato e della domenica**, si terrà la vendita senza incanto ai sensi dall’art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica asincrona **tramite la piattaforma** <https://astepubbliche.notariato.it>, della piena proprietà del seguente immobile così come desunta dalla consulenza tecnica di ufficio, alla quale in ogni caso ci si riporta per l’acquisizione delle notizie ulteriori, allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall’eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravante sui beni, e precisamente:

LOTTO UNICO

Individuazione dell’immobile. L’immobile in stima (LOTTO UNICO) è costituito da n. 2 immobili a destinazione residenziale, siti in zona periferica a sud-ovest del centro abitato del Comune di Santeramo in Colle (BA), facenti parte del complesso denominato “Parco dei Pini”, costituito da n. 20 case a schiera bifamiliari contraddistinte con le lettere dell’alfabeto dalla “A” alla “V”, con accesso comune principale da cancello sia carrabile sia pedonale in Via Matera n. 124 (coordinate: 40.786255, 16.750586) oltre a cancello carrabile retrostante prospiciente Via Magna Grecia.

Precisamente, il bene è porzione della casa a schiera bifamiliare contraddistinta dalla lettera “M” che si sviluppa complessivamente su 2 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato, oltre lastrico solare non praticabile, ed è costituito da:

- appartamento posto al piano primo sul rialzato (piano secondo catastale), interno n. 4 (visibile sul cancello pedonale interno al complesso, di ingresso esclusivo all’immobile) composto di 4 vani ed accessori;

avente accesso autonomo da scalinata esterna che si diparte dalla antistante attinenza scoperta, di pertinenza del locale garage a descriversi, alla quale si giunge dalla strada privata interna al complesso;

confini da nord a sud in senso orario: altra particella n. 1815, altra unità immobiliare, strada privata interna al complesso, altra unità immobiliare;

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle (BA) con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 57 Particella 187 Subalterno 24 (già Particella 614 Subalterno 8) categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 145 mq (escluse aree scoperte 136 mq), rendita 561,65 euro, via Matera n. 124 piano 2;

- locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato (piano terra catastale), con all’interno centrale termica e vano lavatoio, oltre alla proprietà esclusiva delle annesse attinenze scoperte poste sui lati nord e sud ed estese rispettivamente circa 96 e 50 mq;

avente accesso autonomo dalla strada privata interna al complesso, tramite cancello carrabile esclusivo;

confini da nord a sud in senso orario:

altra particella n. 1815, altra unità immobiliare, strada privata interna al complesso, altra unità immobiliare;

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santeramo in Colle (BA) con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 57 Particella 187 Subalterno 23 (già Particella 614 Subalterno 7) categoria C/6, classe 4, consistenza 69 mq, superficie 83 mq, rendita 185,31 euro, via Matera n. 124 piano T, ivi inclusa ogni altra adiacenza, pertinenza e dipendenza dell’immobile innanzi descritto.

Descrizione dell'immobile. Trattasi di fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, edificato negli anni '80, ha esposizione su 2 lati opposti nord-sud e presenta struttura portante intelaiata in cemento armato, tamponature perimetrali a cassetta con paramento interno a fette di tufo ed esterno in mattoni forati, solai piani in latero-cemento, copertura piana non praticabile, facciate intonacate e tinteggiate al civile.

- L'appartamento in oggetto (sub. 24) con accesso autonomo, dalla strada privata interna al complesso, tramite cancello pedonale esclusivo distinto con l'interno n. 4 e scalinata esterna che si diparte dalla antistante attinenza scoperta di pertinenza del locale garage, è posto al piano primo sul rialzato (piano secondo catastale) ed è composto da: scalinata interna, ingresso aperto verso salotto, soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, 3 camere, bagno con antibagno, ripostiglio e 2 balconi, oltre lastrico solare non praticabile.

Precisamente, presenta la seguente distribuzione interna:

dalla porta di ingresso dal pianerottolo di arrivo della scalinata esterna si diparte altra scalinata interna che conduce ad altra porta di ingresso ma dalle caratteristiche di una porta interna; da questa si accede ad un ingresso aperto a sinistra verso un vano salotto, areato ed illuminato da una porta finestra a nord che permette l'affaccio sul balcone prospiciente la retrostante attinenza scoperta, di pertinenza del locale garage;

RILEVAZIONI: sul detto balcone a nord, si rileva l'assenza dei controtelai di tutte le porte finestre e finestre, delle persiane dell'unica finestra del bagno, dei corpi illuminanti e di parte del battiscopa esterno;

a destra dell'ingresso si trova un vano soggiorno, areato ed illuminato da una porta finestra a sud che permette l'affaccio sul balcone prospiciente l'antistante attinenza scoperta, sempre di pertinenza del locale garage, e la strada privata interna al complesso; detto vano soggiorno è comunicante con cucinino, anch'esso areato ed illuminato da una finestra;

RILEVAZIONI: sul detto balcone a sud, si rileva l'assenza dei corpi illuminanti, di parte del battiscopa esterno e della macchina esterna per il funzionamento del condizionatore in soggiorno (come si vede nella documentazione fotografica, appoggiata a terra nel soggiorno);

di fronte l'ingresso si trova un disimpegno, che collega la zona giorno con la zona notte composta da: 3 camere, 2 a nord ed 1 a sud, tutte areate ed illuminate da porta finestra che permette l'accesso ai rispettivi balconi; antibagno cieco con lavabo; bagno completo di lavabo, vaso igienico, bidet, vasca e lavatrice, areato ed illuminato da una finestra a nord; ripostiglio cieco in fondo al disimpegno;

RILEVAZIONI: si rilevano crepe di piccola entità, viste dal disimpegno, a lato sinistro e sopra la porta della camera n. 3, oltre il rigonfiamento si presume per umidità dal soffitto della stessa camera n. 3;

l'immobile è coperto da un lastrico solare non praticabile.

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza utile interna di 2,90 m, tranne il soggiorno con 2,76 m e il disimpegno con 2,65 m che presentano abbassamenti dovuti alla realizzazione di controsoffitto per l'installazione di faretti nonché di eventuali canalizzazioni impiantistiche. Tutte le altezze sono conformi alle norme igienico-sanitarie (art. 24 comma 5-bis del DPR 380/2001; art. 1 del DM 05/07/1975 e s.m.i.).

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia; impianto fotovoltaico (potenza nominale 6,40 kW) con accumulo; caldaia a condensazione per la produzione combinata di acqua calda sanitaria e della climatizzazione invernale, tramite ventilconvettori in tutti gli ambienti; impianto di climatizzazione estiva con 1 unità split in soggiorno; cronotermostato ambiente digitale con alimentazione a batteria, commutazione estate inverno, programmazione settimanale, grado di protezione IP 30; impianto citofonico e telefonico; impianto TV.

Si precisa che l'appartamento è stato oggetto di intervento manutenzione straordinaria con lavori di efficientamento energetico. Con gli interventi effettuati l'edificio ha conseguito il miglioramento della classe energetica passando dalla D alla A4.

Per quanto riguarda le finiture interne, sono presenti: pavimenti e rivestimenti in ceramica; porte interne in legno; infissi in pvc con vetro a bassa emissione e persiane esterne in metallo con regolazione manuale; pareti intonacate e tinteggiate al civile.

- Il locale garage in oggetto (sub. 23) con accesso autonomo, come detto, dalla strada privata interna al complesso, tramite cancello carrabile esclusivo da cui si diparte rampa esterna, è posto al piano seminterrato (piano terra catastale) ed è composto da: unico vano con annesso lavatoio areato ed illuminato da una finestra alta a nord, centrale termica esterna su attinenza scoperta retrostante a nord, cui si accede tramite una porta finestra, e attinenza scoperta antistante a sud.

Ha un'altezza utile interna di 2,20 m.

L'autorimessa è servita dagli impianti già descritti per l'appartamento: impianto idrico fognante ed elettrico sottotraccia; impianto fotovoltaico (potenza nominale 6,40 kW) con accumulo e caldaia a condensazione per la produzione di acqua calda.

Per quanto riguarda le finiture interne, sono presenti: pavimenti e rivestimenti in ceramica, anche esterni; porte interne in legno; infissi in pvc e alluminio; pareti sia intonacate e tinteggiate al civile sia rivestite con pannelli in legno.

Prezzo base: € 212.000,00

Offerta minima: € 159.000,00

Rilancio minimo: € 5.000,00

Il bene di cui sopra è descritto analiticamente nella relazione di stima a firma dell'esperto, Ing. **Luciana VALENTE**, che deve essere consultata dall'offerente, e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabile **sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche"**, nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.giustizia.bari.it, www.tribunale.bari.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, ad esclusione della parte debitrice, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del bene immobile 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 <https://astepubbliche.notariato.it>;

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabato, domenica e festivi), antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica e, quindi, entro le **ore 12.00 del giorno 11 settembre 2026**, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere firmata 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 di casella di 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).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare)

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 partita Iva, domicilio del soggetto offerente, lo stato civile ed il recapito telefonico;
- 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. 26.02.2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge non offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato, o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite pec per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza, che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data 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;
- 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. 425/2023 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;
- dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale

dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione una somma pari (o comunque non inferiore) al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 00060100549 intestato alla procedura, acceso presso la BCC Alta Murgia, intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 425/2023 r.g.e. utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IT46C0705604000000060100549 Il bonifico dovrà indicare quale causale: "Proc.es. r.g.e.: 425/2023, lotto unico, versamento cauzione".

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, 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 n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il gestore designato per la vendita telematica è la società Notartel spa;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è: <https://astepubbliche.notariato.it>;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale: <https://astepubbliche.notariato.it>.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del **sito <https://astepubbliche.notariato.it>** accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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 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 giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale.

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 a tutti 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 dalla 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 5 giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale, a far data dalle ore 17:00 del 18.09.2026 alle ore 17:00 del 25.09.2026.**

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

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co.3, 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 presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo caso 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, 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 astepubbliche.notariato.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 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, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), secondo Cass. n. 18421/2022. 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'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo 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 DI VENDITA

- 1) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto – eventualmente locativo – in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, frutto, onere, ragione e azione e con i proporzionali diritti ed oneri di condominio. La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 2) La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o oneri di qualsiasi genere – ivi compresi

quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario del fabbricato potrà, ricorrendone i presupposti e nei casi e termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46, comma V e 40 comma VI della legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, sua registrazione, voltura catastale, pagamento delle imposte/o sul valore aggiunto) nonché i compensi del professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario.

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che il bene è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, con spese a carico della procedura. Nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio del bene, per l'eventualità in cui risulti occupato dal debitore o da eventuali terzi senza titolo.

5) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica.

6) Il prezzo indicato a base d'asta prevede che gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale sono a carico dell'acquirente.

7) Non vi è possibilità di rateizzazione del prezzo.

8) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, per il tramite dello staff di Edicom Finance srl, almeno 90 giorni prima della data della vendita, dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nella denominata "portale delle vendite pubbliche". Inoltre, almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà allo staff della società Edicom Finance srl, la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale nazionale www.asteannunci.it, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it, di cui la gestione tecnica è affidata alla società, nonché almeno 45 giorni prima della data della vendita stessa le seguenti ulteriori pubblicità:

- affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo;
- inserimento a cura del Gruppo Edicom S.p.A., sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionali aste), ovvero mediante altro servizio equivalente offerto da altro operatore.

Le visite dell'immobile dovranno essere richieste esclusivamente mediante domanda fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per quanto non indicato nel presente atto, si rinvia alle vigenti norme di legge.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Presso il Tribunale di Bari, 2° piano Sezione Esecuzioni Immobiliari stanza n° 9, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 ed al numero di telefono 080 5722975 è possibile ricevere maggiori informazioni ed assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie. Ulteriore assistenza è fornita dal Delegato alla vendita dott. Vito Pellegrino (tel. 080 5537821 – cell. 335 5625125 - v.pellegrino@studiopellegrino.eu) e sul sito internet www.asteannunci.it. Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il portale delle vendite pubbliche.

Bari, 23.04.2026

**Il Professionista Delegato
dott. Vito Pellegrino**