

**TRIBUNALE DI BARI**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**  
**GIUDIZIO DI DIVISIONE N. 10739/2009 R.G.**

**Giudice: dott.ssa Rosella NOCERA**

Il sottoscritto Avv. Rondinelli Nicola Angelo, iscritto presso l'Ordine degli Avvocati di Bari, con studio in Bari alla via Piccinni n. 210, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi degli artt. 569, comma III, e 788 c.p.c. – giusta ordinanza di delega del Giudice dott.ssa Rosella Nocera del 15 novembre 2019, comunicata via pec in pari data, confermata con provvedimento del 26 maggio 2021 e del 25/26 ottobre 2022, con provvedimenti resi alle udienze del 26 aprile 2023, 24 settembre 2025 e 25 febbraio 2026, per il giudizio di divisione n. **10739/2009** a norma dell'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c

**AVVISA**

che il giorno **29 settembre 2026, a partire dalle ore 11:00 e per i successivi sette giorni lavorativi**, si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona, della piena proprietà dei seguenti lotti, ubicati in Monopoli in Contrada Tortorella e analiticamente descritti nella relazione di stima peritale, depositata agli atti del giudizio di divisione in data 5 gennaio 2019, a firma dell'Ing. Pasquale Maurelli, allegata al fascicolo del giudizio di divisione e che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

**LOTTO N. 1**

Fondo in Monopoli con entrostante fabbricato rurale a trulli, identificato in N.C.E.U. al foglio 154, particella 19 di are 35 e al foglio 154, particella 46 sub2, cat. A/4 e sub. 3 cat. C/2

L'immobile confina a nord con la particella 562; a ovest con strada vicinale; a sud con la particella 468; a est con il lotto n. 2 (particella 374).

Dalla perizia a firma dell'Ing. Pasquale Maurelli risulta che:

Il lotto in oggetto è ubicato in agro di Monopoli alla Contrada Tortorella. La particella 19, della superficie di 3504 mq, si attesta direttamente sulla strada vicinale di accesso all'intero lotto e risulta occupata marginalmente da una strada sterrata che conduce all'entrostante fabbricato a trulli, catastalmente riportato sulla particella 46 ed anche al lotto n. 2, catastalmente riportato alle particelle 374/375.

La particella 46 è costituita da: - un fabbricato a trulli, di antica costruzione, con annessi vani deposito, locale adibito a bagno e vano rimessa, costruiti in epoca successiva (comunque antica) con copertura piana, identificato in catasto con il sub. 2; - n. 2 corpi di fabbrica, distaccati dal predetto fabbricato, aventi destinazione di deposito, dotati di copertura piana, identificati in catasto con il sub. 3; - uno spazio scoperto pertinenziale ai predetti fabbricati pavimentato in parte con basole di pietra e per la restante parte con battuto di cemento.

Il fabbricato a trulli (sub. 2) è costituito da n. 5 vani con la caratteristica copertura a cono oltre a un bagno, a n. 3 locali deposito e ad un locale rimessa, realizzati in epoca successiva alla realizzazione del fabbricato a trulli, ad esso contigui, dotati di copertura piana. Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione, con riferimento agli esterni, in parte rivestiti in pietra e in parte intonacati in calce bianca. Le rifiniture sono piuttosto obsolete, gli impianti tecnologici necessitano di

adeguamento alle vigenti normative. Gli ambienti interni sono in discrete condizioni manutentive, pur presentando fenomeni di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali.

In prossimità del fabbricato a trulli è presente un ulteriore fabbricato (sub. 3) costituito da due locali contigui, aventi destinazione a deposito, dotati di copertura piana, che si presentano in discreto stato di conservazione.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE).

Per la compiuta descrizione del cespite costituente il lotto n. 1 nonché di eventuali ulteriori notizie, si rinvia alla lettura dell'elaborato peritale a firma dell'Ing. Pasquale Maurelli.

**Il Professionista Delegato, come stabilito nel provvedimento emesso dal Giudice Dott.ssa Rosella Nocera all'udienza del 25 febbraio 2026, da atto che sulla unità immobiliare contraddistinta dal foglio 154, particella 19, di are 35, facente parte del lotto n. 1, il GIP del Tribunale di Bari, in data 17 dicembre 2025, ha convalidato il sequestro operato dalla P.G. in data 12 dicembre 2025 ed ha disposto il sequestro preventivo della predetta particella.**

**Prezzo base d'asta: € 143.559,00** (euro cento quaranta tre mila cinque cento cinquanta nove);

**Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 4.000,00** (euro quattro mila//00);

**Offerta minima: € 107.669,25** (euro cento settemila sei cento sessanta nove//25) - pari al 75% del prezzo base d'asta).

## LOTTO N. 2

Fabbricato in Monopoli, identificato in Catasto al foglio 154, particella 374, sub. 1, cat. A/3 e sub. 2, categoria C/2; foglio 154, particella 375 di are 34,08.

L'immobile confina a nord con la particella 562; a ovest con il lotto n. 1 (particella 19); a sud con le particelle 411, 429, 428 e 468; a est con la particella 171.

Dalla perizia a firma dell'Ing. Pasquale Maurelli risulta che:

Il lotto in oggetto è ubicato in agro di Monopoli, alla contrada Tortorella. La particella 374 è confinante con la particella 19 di cui al lotto n. 1. Ad essa si accede dalla strada vicinale pubblica mediante una strada sterrata insistente sulla particella 19.

Sulla particella 374 insistono: - un fabbricato ad uso residenziale, identificato con il sub. 1, realizzato negli anni 80 in forza di C.E. del 20/03/1984, pratica n. 6804, avente ad oggetto la realizzazione di depositi agricoli (stalla e fienile) e successivamente legittimato con C.E. in sanatoria ex Legge n. 724//94, datata 11/04/2000, prot. N. 6358/95, relativo al cambio di destinazione d'uso da deposito agricolo ad abitazione; - un fabbricato ad uso deposito, identificato in catasto con il sub. 2, legittimato con C.E. in sanatoria ex Legge n. 724/94, datata 11/04/2000, prot. N. 6358/95; - uno spazio scoperto pertinenziale ai predetti fabbricati pavimentato con battuto di cemento, misto a scaglie di pietra di varia pezzatura.

Il fabbricato ad uso residenziale (sub. 1) è costituito da n. 5 vani (ingresso-soggiorno, pranzo e n. 3 camere da letto), oltre accessori (cucinino, bagno, ripostiglio, corridoio, disimpegno), dotati di copertura piana. Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione. Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione: pavimenti in cotto negli ambienti, infissi in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Gli impianti tecnologici necessitano di adeguamento alle vigenti normative.

In prossimità del fabbricato ad uso residenziale è presente un ulteriore fabbricato (sub. 2) ad uso deposito, privo di rifiniture, che si presenta in stato di semi-abbandono. Il fabbricato è dotato in parte di copertura latero-cementizia ed in parte in lamiera grecata.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE).

Per la compiuta descrizione del cespite costituente il lotto n. 1 nonché di eventuali ulteriori notizie, si rinvia alla lettura dell'elaborato peritale a firma dell'Ing. Pasquale Maurelli.

**Prezzo base d'asta: € 109.921,50** (euro cento nove mila nove cento ventuno//50);

**Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 3.500,00** (euro tre mila cinque cento //00);  
**Offerta minima: € 82.441,12-** (euro ottanta due mila quattro cento quarantuno//12) - pari al 75% del prezzo base d'asta).

### LOTTO N. 3

½ del fondo rustico sito in agro di Monopoli alla Contrada Tortorella, identificato in catasto al foglio 154, particella 43, di are 21,53 e particella 187 di are 13,49.

L'immobile confina a nord con la particella 305; a ovest con strada vicinale; a sud con le particelle 242 e 239; a est con la particella 18.

Dalla perizia a firma dell'Ing. Pasquale Maurelli risulta che:

Il fondo rustico in oggetto, sito in agro di Monopoli, alla contrada Tortorella, della superficie complessiva di circa 3.502 mq, ha accesso diretto dalla strada vicinale (particella 43) e si trova ad un centinaio di metri di distanza dai fabbricati di cui ai lotti n.1 e n. 2.

Per la compiuta descrizione del cespite costituente il lotto n. 1 nonché di eventuali ulteriori notizie, si rinvia alla lettura dell'elaborato peritale a firma dell'Ing. Pasquale Maurelli.

**Prezzo base d'asta: € 2.954,81** (euro due mila nove cento cinquanta quattro//81);

**Rilancio minimo in aumento in caso di gara: € 100,00** (euro cento//00);

**Offerta minima: € 2.216,10** (euro due mila due cento sedici//10) - pari al 75% del prezzo base d'asta.

\*\*\*

#### **Modalità di presentazione delle offerte (Offerte di acquisto)**

a) Chiunque, tranne il debitore e i soggetti per cui vigono gli speciali divieti posti dalla legge, è ammesso ad offrire per l'acquisto.

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 del gestore designato Astelegale.net spa – sito *spazioaste.it*.

b) L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del settimo giorno antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica e, quindi, **entro le ore 12:00 del giorno 22 settembre 2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

c) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta 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 (N.B.: 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).

d) L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 c.p.c., e dovrà contenere quanto previsto dall'art. 12 del D.M. 32/2015, ovvero sia:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e della partita IVA;
- 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 a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "Giudizio divisione n. 10739/2009", IBAN IT 04 H 01005 04199 000000010739, acceso presso la BNL filiale del Palazzo di Giustizia;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "*Divisione n. 10739/2009 R.G., lotto n. \_\_\_\_, 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.

e) Inoltre, quanto all'offerente:

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 D.M. 26.2.2015;
- 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.

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

f) All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento 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.
- g) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di **cauzione**, una somma non inferiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.**
- Ferme restando le modalità ed i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, il giorno fissato per la vendita telematica – e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa – dovrà risultare sul conto corrente l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione; 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.
- h) L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00 salvo modifiche) 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, seguendo le istruzioni indicate "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).
- i) In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato restituirà all'offerente – direttamente e senza ulteriore autorizzazione del Giudice - l'importo versato a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

### **Pubblicità**

Della vendita deve darsi pubblica notizia nei modi seguenti.

- a) Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". Di tale adempimento è responsabile il Delegato il quale potrà provvedervi con il supporto tecnico offerto dal soggetto incaricato dei servizi pubblicitari; a tal fine, il condividente che ha agito (ovvero, in ogni caso, uno dei condividenti) effettuerà tempestivamente il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto, oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento), consegnando copia della ricevuta telematica (RT) in formato *xml*, attestante il pagamento del contributo (il pagamento potrà essere eseguito esclusivamente attraverso uno dei circuiti bancari aderenti all'infrastruttura "PagoPA"), al Professionista delegato. Se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito per causa imputabile ai condividenti, il Giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo (art. 631 *bis* c.p.c.).
- b) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà al Soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it). La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata, sempre a cura del Soggetto incaricato, almeno 90 giorni prima della data della vendita. Per le responsabilità connesse al trattamento dei dati ai fini della normativa sulla privacy e le responsabilità connesse alla corretta esecuzione degli adempimenti previsti per la pubblicazione sui predetti siti, la società accetterà le

richieste di pubblicazione esclusivamente dal Professionista incaricato. Il Professionista avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita al Soggetto incaricato della pubblicità.

Il pagamento dovrà essere eseguito dal Professionista Delegato tramite bonifico bancario su conto corrente intestato al Soggetto incaricato della pubblicità.

In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il Delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

c) Il Soggetto incaricato provvederà inoltre a dare pubblicità dell'avviso di vendita con le seguenti modalità: inserendolo, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità; 2) affiggendo 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; 3) postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile da vendersi (ovvero a mezzo del servizio *Postal target*, in caso di incarico conferito in base al protocollo di intesa del 20.05.2019); 4) inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel Distretto della Corte di Appello di Bari (ovvero sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo di intesa del 20.05.2019).

Il Soggetto incaricato darà corso alla pubblicità della vendita nei sensi sopra indicati solo previo pagamento dell'importo dovuto; il Professionista delegato segnalerà al GE l'eventuale inadempimento dei condividenti che impedisce l'ulteriore corso della vendita.

### **Modalità della vendita telematica asincrona**

- Il gestore designato per la vendita telematica è Astalegale.net spa – sito [spazioaste.it](http://spazioaste.it);
- il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari che è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari e, precisamente [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ;
- il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista Delegato, Avv. Nicola Angelo Rondinelli.

### **Esame delle offerte**

- a) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.spazioaste.it](http://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.
- b) 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](http://www.spazioaste.it) , accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 (trenta) 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.
- c) All'udienza del 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.

- d) 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.

### Gara e aggiudicazione

a) Le parti possono assistere alla vendita on line la cui data è resa pubblica nelle forme di legge. 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 lavorativo a far data **dalle ore 11:00 del giorno 29 settembre 2026 sino alle ore 11:00 del 6 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;

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto nel 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) 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 Giudice, 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.

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

- tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: resta fermo che la piattaforma

[www.spazioaste.it](http://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.

f) 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, escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. Il Delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

g) Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali, provvederà a tutti gli adempimenti previsti dall'art. 591-bis, comma III, c.p.c., e farà riferimento a quanto previsto dal D.M. 32/2015.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA E ULTERIORI INFORMAZIONI**

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

**Si precisa che il Giudice, con il decreto di trasferimento del bene all'aggiudicatario NON potrà ordinare la cancellazione per l'inapplicabilità del disposto di cui all'art. 586 c.p.c. alle vendite di immobili effettuate nell'ambito dello scioglimento di comunioni.**

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

È esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

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

Ulteriore assistenza è fornita anche tramite l'ufficio di Astalegale.net – sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e al n. 02/800300 dal martedì al venerdì dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00, tramite l'ufficio Gruppo Edicom SpA, presso il Tribunale di Bari – Il piano – dal lunedì al venerdì dalle ore 09,00 alle ore 13,00, nonché dal Delegato alla vendita Avv. Nicola Angelo Rondinelli (tel. 080.5233232, cell. 339.5860178, e-mail [avv.rondinelli@gmail.com](mailto:avv.rondinelli@gmail.com)).

Visite mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ovvero contattando l'Avv. Nicola Angelo Rondinelli ai recapiti innanzi indicati.

Bari, 26 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Nicola Angelo Rondinelli