

AVV. ANTONIO LA BATTAGLIA

Via Imbriani 121 – 70121 BARI

pec: labattaglia.antonio@avvocati.legalmail.it

e-mail:studiolabattaglia@libero.it

TRIBUNALE DI BARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. PRES. DOTT. RUFFINO

PROC. ESEC. IMM. 479/2018 RGE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Antonio La Battaglia, con studio in Bari, alla Via Imbriani 121, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari, G.E. Presidente Dott. Antonio Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare rubricata sub n. 479/2018 R.G.E., giusta ordinanza del 13/02/2020.

PREMESSO

- che con ordinanza del 13/02/2020, il Tribunale di Bari, in persona del G.E. Presidente Dott. Antonio Ruffino, ha nominato quale delegato alla vendita, nella procedura esecutiva immobiliare sub n.479/2018 RGE, il sottoscritto Avv. Antonio La Battaglia;
- che con la summenzionata ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione ha indicato la vendita mediante procedura telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)

AVVISA

CHE DALLE ORE 17.00 DEL GIORNO 12 OTTOBRE 2026 E PER I SUCCESSIVI CINQUE GIORNI LAVORATIVI SINO AL 19 OTTOBRE 2026 (con esclusione del sabato e della domenica e dei festivi) si darà luogo alla vendita senza incanto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara asincrona tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it*** dei lotti immobiliari sotto indicati e meglio descritti nella perizia estimativa e successiva relazione integrativa a firma dell' Ing. Umberto Gallo presenti nel fascicolo della procedura esecutiva e che dovranno essere consultate (ivi compresi gli allegati ad essa) dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso ed integrale rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi, oneri e qualsiasi titolo gravante sul bene, nonché per la verifica della regolarità amministrativa, edilizia ed urbanistica dello stesso.

DESCRIZIONE DEI LOTTI 1 E 2

Preliminarmente, occorre sottolineare che sugli immobili oggetto della presente vendita esecutiva grava il diritto di superficie a favore del Comune di Bari in forza della convenzione edilizia del 10.05.1985 per Notar Michele Costantini trascritta il 30.05.1985 ai nn. 17200/13953.

LOTTO 1

Piena proprietà (1/1) dell'appartamento sito in Ceglie del Campo – Bari (Ba) alla via Angelantonio Quaranta n. 9, identificato catastalmente al Foglio 11 - particella 254 - sub 44 del Comune di Bari - Sez. Urb.: CE, Cat. A/3, classe 3, vani 6,5, sup. catastale mq. 109 (totale escluse aree scoperte mq.101), rendita catastale 688,19.

L'unità immobiliare di cui trattasi si sviluppa su due superfici al settimo ed all'ottavo piano, collegate mediante scala interna. All'appartamento si accede tramite porte blindate, su entrambi i livelli, frontalmente rispetto alle scale condominiali. L'appartamento nel complesso, si presenta in discrete condizioni d'uso e manutenzione con rifiniture di media qualità. Dalla porta d'ingresso al settimo piano si accede ad un ampio soggiorno finestrato, collegato alla zona pranzo con angolo cucina. Entrambi gli ambienti hanno accesso all'ampio balcone, che si affaccia sul cortile condominiale. È, inoltre, presente un piccolo bagno nei pressi dell'ingresso. Si evidenzia la circoscritta presenza di umidità all'intradosso del solaio del vano soggiorno. Tramite una scala interna si accede all'ottavo piano dove è presente la zona notte, composta da una camera da letto matrimoniale e da una singola, dalle quali si accede all'ampio balcone con veranda, che si affaccia sul cortile condominiale. Sono, inoltre, presenti un bagno ed un ripostiglio. Gli ambienti presentano, nel complesso, un discreto rapporto aeroilluminante. L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, ciascuno collegato alle rispettive reti di esercizio. Non è stata fornita alcuna documentazione circa la rispondenza degli stessi alle normative vigenti in materia.

Situazione edilizia e urbanistica.

Agli atti della procedura esecutiva risulta allegata (all.ti sub n.8 e n.13 perizia estimativa) la concessione edilizia n. 151/91 relativa al fabbricato per civile abitazione di cui l'appartamento oggetto della presente è parte integrante, con parere favorevole del 15.02.1995 e rilasciata il 20.04.1995, variante in sanatoria per i lotti 20 e 21 della zona 167 di Ceglie del Campo rispetto all'originaria Concessione n. 91/84 e della successiva variante n. 388/87. Si specifica che agli atti della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari risulta presentata un'istanza di agibilità in data 11.06.1990, rubricata al n. 5948, a nome della (OMISSIS) per l'immobile di cui l'appartamento oggetto della presente è parte integrante. Ad oggi non risulta rilasciato il relativo Certificato di Agibilità. Inoltre, non risulta presentata alcuna istanza all'Ufficio Condono del Comune di Bari né a nome dell'attuale proprietaria né a nome dei precedenti proprietari relativamente alla

veranda all'ottavo piano, come da dichiarazione allegata datata 08.11.2018 [all.14 cit. perizia estimativa]. L'attuale planimetria, come rilevata in occasione del sopralluogo del perito Ing. Gallo, non risulta conforme a quella di progetto allegata alla concessione edilizia ed a quella catastale, per una difformità planimetrica al settimo piano consistente nella diversa configurazione del bagno e del vano pranzo/cucina ed alla presenza della veranda all'ottavo piano. Pertanto, l'eventuale acquirente dovrà provvedere a sanare, ai sensi della normativa vigente, tale abuso edilizio o, in alternativa, a ripristinare lo stato dei luoghi, demolendo la veranda. Per la regolarizzazione presso il Catasto ed il Comune si prevede un impegno di spesa presumibilmente pari a complessivi euro 3.000,00 (compreso l'onorario del tecnico).

Disponibilità del bene: L'immobile oggetto di vendita risulta occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

PREZZO BASE LOTTO 1: € 125.500,00 (euro centoventimilacinquecento/00);

OFFERTA MINIMA: € 94.125,00 (euro novantaquattromilacentocinquante/00) pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto, da versare sul conto corrente intestato alla procedura

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

LOTTO 2

Quota proprietà pari a 1/72 ciascuno dei debitori esecutati. L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita dal posto auto assegnato a parte esecutata al piano interrato di un immobile di maggior consistenza, sito in Ceglie del Campo – Bari (Ba) alla via Angelantonio Quaranta n. 9, identificato catastalmente al Foglio 11 - particella 254 - sub 23 del Comune di Bari - Sez. Urb.: CE, Cat. C/6, classe 2, sup. catastale mq 930, rendita catast. € 1.392,89. **Si specifica che il bene pignorato è solo per 1/72 ciascuno di proprietà superficaria degli esecutati** e che oltre il posto auto al livello interrato, oggetto di pignoramento, meglio individuato nelle planimetrie allegata sub n.10 perizia estimativa, alla parte esecutata è assegnato un posto auto, non meglio identificato, anche nel cortile condominiale che affaccia su via Quaranta.

Disponibilità del bene: L'immobile oggetto di vendita risulta occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

PREZZO BASE LOTTO 2: € 6.150,00 (euro seimilacentocinquanta/00).

OFFERTA MINIMA: € 4.612,50 (euro quattromilaseicentododici/50) pari al 75% del prezzo base.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto, da versare sul conto corrente intestato alla procedura
RILANCIO MINIMO DI GARA: € 2.000,00 (Euro duemila/00)

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

DETERMINA

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

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

L’offerta di acquisto, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art.12, comma 5, del D.M. n.32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art.12, comma 4, e dell’art.13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore di servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite cura del Ministero della Giustizia le formalità ex art.13, comma 4, del D.M. 32/2015)

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall’art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura. Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente** in modalità telematica, **tramite il modulo web “offerta telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato dal G.E.** previo accesso al sito *www.astetelematiche.it*, selezione del bene di interesse e, tramite il comando “Iscriviti alla vendita”, compilazione del modulo ministeriale di “presentazione offerta. Il “Manuale utente per la presentazione dell’Offerta Telematica” indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell’offerta in modalità telematica è disponibile nel sito

ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003. Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione alla piattaforma *www.astetelematiche.it*. Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita. Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è 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 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 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 dell'offerta minima ammissibile, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore

ai 120 giorni dall'aggiudicazione);

- l'importo versato a titolo di cauzione esclusivamente sul conto della procedura;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "**Proc. Esecutiva immobiliare n. 479/2018 R.G.E., lotti 1) e 2), versamento cauzione**",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e segnatamente **IBAN IT 76 U 01005 04199 000000047918**;
- 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione attestante il versamento sul conto corrente della procedura esecutiva (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad es. c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva 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 del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti 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 dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO DELL'OFFERTA E DELLA CAUZIONE

Il deposito dell'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà avvenire entro le ore 12.00 del 5° (quinto) giorno lavorativo (esclusi il sabato e la domenica e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12.00 del giorno 5 ottobre 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'offerente dovrà versare prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario esclusivamente sul conto corrente bancario intestato alla procedura immobiliare sub n.479/2018 RGE acceso presso BNL – filiale Palazzo di Giustizia di Bari, al seguente IBAN: IT 76 U 01005 04199 000000047918.

Il bonifico, con causale “*Proc. esecutiva immobiliare n. 479/2018 RGE, lotti 1) e 2), versamento cauzione*”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione risulti il giorno fissato per la vendita telematica e, comunque, in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni

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

MODALITA’ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

1. **Il gestore designato per la vendita telematica è Aste Giudiziarie Inlinea SPA;**
2. **Il Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it;**
3. **Il Referente della procedura sub n.479/2018 RGE, indicato nelle operazioni di vendita, è il professionista delegato Avv. Antonio La Battaglia.**

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

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell’ora indicati nell’avviso di vendita con riferimento all’udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica, **cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi**, avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

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

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

GARA E AGGIUDICAZIONE

a) **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) a far data dalle ore 17.00 del giorno 12 ottobre 2026 sino alle ore 17.00 del 19 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, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

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

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

- tramite la piattaforma ***www.astetelematiche.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.astetelematiche.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**. 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.

TRASFERIMENTO DEL BENE

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass., n. 18421/2022. Si evidenzia, a tale proposito, che trattasi di termine perentorio, talché in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c.

In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista, salvo che venga esentato dall'aggiudicatario. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore della procedura esecutiva di cui in premessa e nella successiva relazione integrativa a firma dell'Ing. Umberto Gallo, 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 di prezzo;

- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le 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 nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti degli organi della procedura esecutiva;
- la partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima e suoi allegati;
- la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione;
- la partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica. Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si rinvia alle norme di legge in vigore.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia almeno 90 gg. prima della data della vendita;
- nel termine di 100 gg. prima della data della vendita sarà effettuata la pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia, sul sito internet www.asteannunci.it; sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it

- almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita l'avviso sarà inserito per una sola volta sul quotidiano di informazione locale di cui all'art. 490, comma 3, cpc previa redazione dell'estratto per la pubblicità, nonché affiggendo trenta manifesti nel comune ove è sito l'immobile posto in vendita e postalizzando l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

INFORMAZIONI

Per ogni eventuale informazione è necessario rivolgersi al Delegato alla vendita Avvocato Antonio La Battaglia, con studio in Bari, alla via Imbriani 121 (recapiti: telefax 080.5541363 – e-mail: studiolabattaglia@libero.it).

Le visite all'immobile dovranno essere richieste esclusivamente tramite il portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 10 giugno 2026.

Avv. Antonio La Battaglia