

Tribunale di Trani
Liquidazione Giudiziale n. 28/2025 RG

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Azzurra Guerra
Curatore: Dott. Sebastiano Zingaro

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE VENDITA
SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA**

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 216 CCII nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili di seguito indicati.

premesse che

- il Tribunale di Trani con sentenza del 09/04/2025 ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale n. 28/2025 R.G.;
- in esecuzione del programma di liquidazione, approvato ai sensi degli artt. 213 e ss. del Codice della Crisi, è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare una vendita senza incanto con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno **24/09/2026 alle ore 11:00**, procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica sincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui ciascun bene si trova e deve intendersi vendita 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.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO N.4 (LOTTO UNICO IN PERIZIA)

Nel Comune di Bari (BA)

Per la piena ed intera proprietà

Complesso immobiliare rappresentato da ville in corso di costruzione ubicate in Bari, e precisamente nella frazione di Carbonara, lungo la via Ferrannini e, in un caso, all'incrocio con via Alcide De Gasperi facenti parte di un intervento edilizio unitario che prevedeva la realizzazione di n. 10 unità immobiliari indipendenti, dotate di accesso carrabile e pedonale autonomo prospiciente via Ferrannini ad eccezione dell'unità di testata con accesso diretto da via Alcide De Gasperi.

Le unità immobiliari vengono indicate come:

-Blocco 01 - V.01: villa in corso di costruzione sita in Bari nella frazione di Carbonara alla Via Alcide De Gasperi angolo Via Ferrannini SNC, P.S1-P.T.-P.1;

-Blocco 04 - V.07_a - V.07_p - V.08_a - V.08_p: ville in corso di costruzione site in Bari nella frazione di Carbonara alla Via Ferrannini SNC, P.S1-P.T.-P.1;

- Blocco 05 - V.09_a - V.09_p: ville in corso di costruzione site in Bari nella frazione di Carbonara alla Via Ferrannini SNC, P.S1-P.T.-P.1.

Il complesso immobiliare, di recente realizzazione, è complessivamente allo stato rustico e dovrà essere ultimato mediante la realizzazione delle finiture e degli impianti.

Dal punto di vista planimetrico, le ville risultano accorpate tra loro mediante murature laterali in comune. Da progetto, ciascuna unità è dotata di giardino di pertinenza e posto auto. La distribuzione interna prevede lo sviluppo della zona abitativa al solo piano terra, mentre il piano interrato è destinato a locali accessori (ripostigli e depositi) con annessi servizi igienici. Sui lastrici solari sono previsti vani tecnici a servizio degli impianti tecnologici di ciascuna unità.

-Blocco 01 - V.01

Villa in corso di costruzione sita in Bari, nella frazione di Carbonara, alla Via Alcide De Gasperi angolo Via Ferrannini SNC, P.S1-P.T.-P.1, identificata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari - Catasto dei Fabbricati del Comune di Bari al foglio 59, particella 1950, sub. 2, categoria F/3, Piano S1-T-1, derivante dalla particella 1950 sub.1, giusta divisione del 19 ottobre 2022, pratica n.BA0239718, a sua volta derivante dalla particella 1950 Ente Urbano, costituito dalle particelle 1932 e 1933, così derivanti dal frazionamento del 18 novembre 2020, pratica n.BA0201505, della maggior consistenza della particella 1932, proveniente dalla fusione delle particelle 27, 121, 203 e 250, giusta variazione del 4 agosto 2020, pratica n.BA0131316.

Il Blocco 01 confina a nord con la particella 1277, a est con il sub. 03, a sud con la via Ferrannini, a ovest con la via Alcide de Gasperi.

Corrispondenza catastale

Per il compendio in descrizione il CTU ha rilevato che non è presente la planimetria catastale agli atti, in quanto l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati in categoria F/3 (unità in corso di costruzione); per detta categoria non è prevista la redazione né il deposito della planimetria.

-Blocco 04 - V.07_a - V.07_p - V.08_a - V.08_p

Ville in corso di costruzione site in Bari, nella frazione di Carbonara, alla Via Ferrannini SNC, P.S1-P.T.-P.1, identificate all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari - Catasto dei Fabbricati del Comune di Bari al foglio 59, particella 1951, subb. 2 e 3, categoria F/3, Piano S1-T-1, derivanti dalla particella 1951 sub.1, giusta divisione del 5 novembre 2024, pratica n.BA0350897 in atti dal 7 novembre 2024, a sua volta derivante dalla particella 1951 Ente Urbano, costituito dalle particelle 1938 e 1939, così derivanti dal frazionamento del 18 novembre 2020, pratica n.BA0201505, a loro volta derivanti dalla maggior consistenza della particella 1932, proveniente dalla fusione delle particelle 27, 121, 203 e 250, giusta variazione del 4 agosto 2020, pratica n.BA0131316.

Il Blocco 04 confina a nord con la particella 1277, a est con la particella 1952, a sud con la via Ferrannini, a ovest con la particella 1948.

Corrispondenza catastale

Per il compendio in descrizione il CTU ha rilevato che non è presente la planimetria catastale agli atti, in quanto l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati in categoria F/3 (unità in corso di costruzione); per detta categoria non è prevista la redazione né il deposito della planimetria.

-Blocco 05 - V.09_a - V.09_p

Ville in corso di costruzione site in Bari, nella frazione di Carbonara, alla Via Ferrannini SNC, P.S1-P.T.-P.1, identificate all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari - Catasto dei Fabbricati del Comune di Bari al foglio 59, particella 1952, subb. 3 e 4, categoria F/3, Piano S1-T-1, derivanti dalla particella 1952 sub.1 (costituita in data 25 marzo 2022, pratica n.BA0078270), giusta divisione del 5 novembre 2024, pratica n.BA0350898 in atti dal 7 novembre 2024, a sua volta derivante dalla particella 1952 Ente Urbano, costituito dalle particelle 1940 e 1941, così derivanti dal frazionamento del 18 novembre 2020, pratica n.BA0201505, a loro volta derivanti dalla maggior consistenza della particella 1932, proveniente dalla fusione delle particelle 27, 121, 203 e 250, giusta variazione del 4 agosto 2020, pratica n.BA0131316.

Si deve evidenziare la presenza del Bene Comune Non Censibile identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Bari - Catasto dei Fabbricati del Comune di Bari al foglio 59, particella 1952, sub. 2, comune ai subb. 3 e 4.

Il blocco 05 confina a nord con la particella 1277, ad est con la particella 1951, a sud con la via Ferrannini e ad ovest con la particella 465.

Corrispondenza catastale

Per il compendio in descrizione il CTU ha rilevato che non è presente la planimetria catastale agli atti, in quanto le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati in categoria F/3 (unità in corso di costruzione); per detta categoria non è prevista la redazione né il deposito della planimetria. Inoltre, il CTU ha evidenziato che la sagoma dell'elaborato planimetrico

depositato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - al Prot. n. BA0350898 del 05/11/2024 non corrisponde allo stato rilevato in sede di sopralluogo.

Caratteristiche costruttive comuni a tutti gli immobili

Tutte le unità sono realizzate con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in laterocemento, tamponature esterne con murature termiche e, ove presenti, tramezzature interne in laterizio.

Di seguito si riporta lo stato di consistenza delle singole unità:

-Blocco 01 - V01: realizzate le tamponature, le tramezzature interne e la predisposizione dell'impianto elettrico (tubazioni e cassette di derivazione).

-Blocco 04 - V.07_a: internamente intonacata a civile, con massetto di copertura degli impianti idrico-fognari ed elettrici e predisposizioni complete (cassonetti per tapparelle); esternamente intonaco allo stato rustico.

-Blocco 04 - V.07_p: tramezzature interne presenti, predisposizione impianto elettrico e parziale realizzazione dell'impianto idrico-fognario.

-Blocco 04 - V.08_a: esternamente intonacata al rustico, dotata di massetto di copertura degli impianti, cassonetti per tapparelle e telai per porte a scomparsa; internamente priva di intonaco.

-Blocco 04 - V.08_p: esternamente intonacata al rustico; impianti privi di massetto di copertura; intonaco interno al rustico limitatamente al piano terra.

-Blocco 05 - V.9_a: priva di tramezzature interne e di vespaio aerato (da realizzare con sistema tipo igloo e successivo massetto armato); da completare la chiusura del collegamento con l'unità confinante.

-Blocco 05 - V.9_p: tramezzature interne presenti; priva di qualsiasi impianto tecnologico.

Tutte le unità risultano prive di recinzioni, sia verso la pubblica via sia tra le singole proprietà, nonché sprovviste di impianti tecnologici esterni. Le aree di pertinenza esterne si presentano in stato di abbandono, con presenza di vegetazione spontanea e materiali da costruzione.

Disponibilità del bene:

Libero

Situazione urbanistica e catastale:

Con Permesso di Costruire n. PDC-27-2016, Prot. n. 196179 dell'08/08/2017, rilasciato dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata in pari data, il Comune di Bari autorizzava un intervento di demolizione e ricostruzione finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale sito in via L. Ferrannini, angolo via Alcide De Gasperi, censito al N.C.E.U. fg. 59, p.lle 27-121-203.

L'intervento assentito, in attuazione della L.R. 14/2009 e ss.mm.ii. (cd. "Piano Casa"), prevedeva la demolizione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di n. 5 corpi di fabbrica per complessive n. 10 unità abitative (ville) distribuite su due livelli.

Successivamente:

-nel 2021 veniva presentata SCIA in variante relativa ai blocchi 2 e 3;

-nella prima metà dell'anno 2022 risultavano ultimati i lavori relativi ai blocchi 2 e 3;

-per i blocchi 1, 4 e 5 le opere risultavano eseguite allo stato rustico, come da accatastamento "in corso di costruzione" redatto in data 25/03/2022.

In data 10/02/2023 (Prot. n. 50974) veniva presentata SCIA alternativa al Permesso di Costruire n. 221592/2023, avente ad oggetto il completamento del complesso.

Tale titolo edilizio prevedeva, in sintesi:

- frazionamenti di unità immobiliari;
- modifiche della distribuzione interna;
- variazioni prospettiche;
- inserimento di ascensori esterni;
- realizzazione di piscine pertinenziali;
- modifiche ed ampliamenti delle intercapedini.

In particolare:

- Blocco 1: modifiche distributive interne, variazione delle aperture, ampliamento dell'intercapedine, realizzazione di piscine pertinenziali, estensione del piano interrato per autorimessa e inserimento di ascensore esterno;
- Blocco 4: frazionamento da n. 2 a n. 4 unità immobiliari, con conseguenti modifiche di scale, distribuzione interna, aperture e accessi, nonché inserimento di ascensori;
- Blocco 5: frazionamento da n. 2 a n. 3 unità immobiliari, con modifiche analoghe e ampliamento dell'intercapedine.

Con nota dell'08/03/2023, il Dirigente competente ha comunicato la necessità, ai fini dell'efficacia della SCIA, di integrare la documentazione mediante ulteriori attestazioni e dichiarazioni, nonché di adeguare il contributo di costruzione in ragione dell'incremento delle superfici non residenziali, secondo gli importi trasmessi con nota prot. n. 158558 del 10/05/2023, per un totale da versare pari ad € 34.640,00 ed € 12.504,00.

La società esecutrice provvedeva parzialmente alle integrazioni richieste e, con nota dell'08/09/2023 (Prot. n. 302342), comunicava lo stralcio degli interventi relativi alla Villa 02 del Blocco 1, nel frattempo alienata.

Con successiva comunicazione del 12/09/2023, l'Ufficio Tecnico prendeva atto della situazione della società e disponeva la sospensione dei termini per il pagamento del contributo di costruzione fino al 22/10/2023, in relazione alle misure protettive concesse dal Tribunale di Trani, richiedendo altresì l'aggiornamento degli elaborati progettuali.

Allo stato attuale, la pratica edilizia risulta archiviata.

I titoli autorizzativi sopra richiamati risultano depositati nel fascicolo del fabbricato, consultabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari.

Dall'esame della documentazione agli atti e dal sopralluogo effettuato, con confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati all'ultima SCIA alternativa (Prot. n. 50974 del 10/02/2023), è emerso che parte delle opere previste - tra cui frazionamenti, modifiche distributive interne, realizzazione di vani scala e ascensori - risulta eseguita, nonostante la sospensione dell'efficacia del titolo edilizio.

Pertanto, sotto il profilo urbanistico-edilizio, le opere realizzate devono ritenersi prive di titolo abilitativo efficace.

Si evidenzia, inoltre, che alla data odierna non risulta effettuato il pagamento del contributo di costruzione, così come richiesto dall'Amministrazione comunale in sede di integrazione della pratica edilizia, con conseguente ulteriore profilo di irregolarità.

Alla luce di quanto sopra, per la regolarizzazione delle opere si rende necessario il ricorso all'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, subordinatamente:

- alla verifica della conformità urbanistico-edilizia;

- al pagamento dell'oblazione, da determinarsi a cura dell'Ufficio competente;
- al versamento del contributo di costruzione ad oggi non corrisposto estrapolando la Villa 02 del Blocco 01.

Gli immobili di cui al lotto n.4 (lotto unico in perizia) sono pervenuti al debitore per edificazione sul suolo, infra-maggiore consistenza, a seguito della demolizione del compendio immobiliare di vecchia costruzione ed in stato di abbandono in Bari, nella frazione di Carbonara, al Corso Alcide de Gasperi, costituito da un fabbricato principale, da un corpo accessorio, con annessa area scoperta pertinenziale, per una superficie complessiva di mq. 5.550, allora riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 59 particella 27, subalterno 3, particella 203, nonché nel Catasto Terreni al foglio 59, particelle 250, 27 e 203 (questi ultimi due Enti Urbani), acquistato con atto di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Roberto Berardi di Terlizzi in data 30 ottobre 2019, repertorio n.41044/20821, registrato a Bari il 30 ottobre 2019 al n.16003, trascritto a Bari il 31 ottobre 2019 ai nn.48933/35128.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 1.179.370,00

Offerta minima: € 884.527,50, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 24.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Regime fiscale: La vendita è soggetta ad IVA nella misura prevista dalla normativa vigente, oltre alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di legge.

Visite: la richiesta di visita del bene deve essere effettuata tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità

telematiche 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. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L’offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

Si fa presente che 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 potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di procuratore legale ai sensi dell’articolo 571 c.p.c.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all’esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l’ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all’Agenzia delle Entrate del codice fiscale; se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta; se l’offerente è minorenni, l’offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l’offerente è cittadino di uno Stato per il quale non sussiste la condizione di reciprocità, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà anche essere pari almeno al 75% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale 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 del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con 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 (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- 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 da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;

- se l'offerta è formulata da cittadino di uno Stato per il quale **non sussiste la condizione di reciprocità**, sarà necessario presentare il permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è presentata da procuratore legale, che partecipa per persona/e, ditta o società da nominare, alla domanda dovrà essere allegata la fotocopia del tesserino dell'ordine di appartenenza; nel caso di avvenuta aggiudicazione, il procuratore legale aggiudicatario, perentoriamente ovvero entro il terzo giorno successivo (si computano anche i giorni festivi e/o non lavorativi) all'esame delle offerte, deve recarsi nello studio del Curatore e dichiarare le generalità della persona/e, ditta o società, per cui ha formulato l'offerta; il procuratore legale depositerà al Curatore la procura speciale notarile in forza della quale ha agito (non sono ammesse procure o mandati diversi) o comparirà innanzi al Curatore unitamente alla parte per cui ha offerto che dichiarerà al Curatore di accettare la nomina.

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "lotto n.4 (lotto unico in perizia), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica 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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità sincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Nel caso di mancata adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Terminata la gara, il soggetto specializzato procederà all'eventuale aggiudicazione, stilando apposito verbale.

In caso di mancata aggiudicazione e al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del soggetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal soggetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RG N. 28/2025 lotto n.4 (lotto unico in perizia), saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec vendite@pec.astetelematiche.it le **informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007** attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al soggetto specializzato.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità dei beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna dei beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che, ai sensi dell'art.217 CCII il giudice, ricorrendo le condizioni ivi previste, con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, nel termine di cui all'art.216, comma 9, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato competente.
Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla predetta attività, comprese quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissis il nominativo del soggetto ammesso alla procedura di liquidazione giudiziale e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it;
- per estratto, sul giornale "La Repubblica" edizione locale di Bari;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale;
- affissione con n.10 manifesti murali nel Comune di Bari.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione alla vendita telematica e partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- email: assistenza@astetelematiche.it
- email: vendite@astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

Livorno, 08/07/2026

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.