

TRIBUNALE DI BARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

Proc. Esec.imm.n. 154/2024 R.G.

G.E. Dott. Marina Cavallo

Il sottoscritto Notaio Tommaso Messa, C.F. MSSTMS68H16L425M p.e.c. tommaso.messa@postacertificata.notariato.it tel./fax 080/5213268, con studio in Bari alla Via Putignani n. 12/A, professionista delegato per le operazioni di vendita in virtù di ordinanza del Giudice Dott. Marina Cavallo del 14.7.2026,

AVVISA

che dalle ore 15:30 del giorno **9 febbraio 2027** sino alle ore 15:30 del giorno **16 febbraio 2027**, sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet **www.gobidreal.it**, si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta **dall'Ing. Stefano Corvo** del 3.10.2025 e perizia integrativa depositata telematicamente il 15.10.2025, documenti allegati al fascicolo d'ufficio, che dovranno essere consultati dall'eventuale offerente ed ai quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNO

Piena proprietà dell'appartamento per abitazione di tipo popolare facente parte del fabbricato in Bari -Santo Spirito tra via Udine e via Savona, con accessi su via Udine nn° 76 e 76/A ed altro accesso su via Savona n° 53/A al piano terra, composto da due vani ed accessori, con annesso pertinenziale giardino di circa 38 mq con affaccio su via Udine, identificato in catasto fabbricati del comune di Bari, Sez. Urbana SPI, al Fg. 2, p.lla 561, sub 10, Z.C. 4, cat. A/4, classe 5, 3,5 vani, sup. tot. 44 mq, totale escluse aree scoperte 40 mq, R.C. 298,25 €.

L'accesso avviene dal cancello posto al civico 76/A di via Udine, in comune al lotto 2, attraversando la pertinenziale porzione del giardino.

Stato di occupazione: occupato dai debitori nel periodo estivo.

Corrispondenza catastale: Il CTU ha attestato che la planimetria catastale rappresenta l'effettivo stato dei luoghi.

Regolarità edilizia: in merito alla conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, il CTU ha attestato che non sono presenti titoli edilizi afferenti alla sua edificazione, infatti, la costruzione dell'intero corpo di fabbrica, risalirebbe ai primi anni del '900.

Prezzo base d'asta **€. 70.800,00**

Offerta minima **€. 53.100,00**

Rilancio minimo **€. 2.000,00**

LOTTO DUE

Piena proprietà dell'appartamento per abitazione di tipo popolare facente parte del fabbricato in Bari -Santo Spirito tra via Udine e via Savona, con accessi su via Udine n. 76/A ed altro accesso su via Savona n° 53/B al piano terra, composto da due vani ed accessori, con annesso pertinenziale giardino con affaccio su via Udine, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bari, Sez. Urbana SPI, al Fg. 2, p.lla 561, sub 8, Z.C. 4, cat. A/4, classe 5, 3 vani, sup. tot. 48 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, R.C. Euro 255,65. L'accesso avviene dal cancello posto al

civico 76/A di via Udine, in comune al lotto 1, attraversando la pertinenziale porzione del giardino.

Stato di occupazione: occupato dai debitori nel periodo estivo.

Corrispondenza catastale: Il CTU ha attestato che la planimetria catastale rappresenta l'effettivo stato dei luoghi.

Regolarità edilizia: in merito alla conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, il CTU ha attestato che non sono presenti titoli edilizi afferenti alla sua edificazione, infatti, la costruzione dell'intero corpo di fabbrica, risalirebbe ai primi anni del '900.

Prezzo base d'asta €. **72.800,00**

Offerta minima €. **54.600,00**

Rilancio minimo €. **2.000,00**

LOTTO TRE

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Bitonto (BA) alla via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n° 16, al secondo piano sul piano rialzato, con ingresso a sinistra salendo le scale, composto da tre vani ed accessori, nonché quale accessorio dell'appartamento, locale ad uso deposito sito sul lastrico solare, identificato al catasto fabbricati del Comune di Bitonto (BA), al Fg. 41, p.lla 796, sub 8, R.C. Euro 440,28.

Stato di occupazione: occupato dai debitori.

Corrispondenza catastale: lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale, la quale risulta conforme all'elaborato allegato alla **C.E. n° 359 del 08.08.1986**, *ultimo titolo edilizio assentito*; in seguito l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che hanno riguardato l'esecuzione di opere di risanamento, una diversa distribuzione degli spazi interni, opere di finitura sia interne che esterne ed infine la realizzazione della veranda sul balcone interno.

Regolarità edilizia: per le dette opere il CTU ha attestato l'assenza di titoli edilizi.

La regolarizzazione di tali opere, ad esclusione della veranda, si potrà sanare mediante la presentazione di pratica edilizia C.I.L.A. tardiva in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. n°380/01 e ss.mm.ii. con contestuale redazione di variazione catastale dell'unità immobiliare ed invio telematico di pratica DO.C.FA. presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Bari. Relativamente alla veranda non essendo stata presentata alcuna pratica edilizia e tantomeno l'aggiornamento catastale, l'opera è da considerarsi "integralmente abusiva", e potrà essere regolarizzata solo tramite demolizione.

Piena proprietà del Locale ad uso deposito sito nel Comune di Bitonto (BA) alla via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n.16, al piano interrato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg. 41, p.lla 796, sub. 14, cat. C/2, classe 7, consistenza 43 mq, sup. tot. 35 mq, R.C. Euro 122,14.

Dopo aver percorso due rampe di scale, vi è la porta di ingresso ad un piccolo disimpegno sul quale si affacciano rispettivamente, una porta a soffietto di accesso ad un piccolo locale bagno e l'entrata al locale deposito. Il locale deposito è inoltre dotato di un ulteriore vano, presente sotto l'adiacente rampa carrabile che collega il piano stradale di via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa ai retrostanti locali ad uso deposito confinanti.

Stato di occupazione: occupato dai debitori.

Corrispondenza catastale: secondo quanto attestato dal CTU non vi è conformità tra lo stato dei

luoghi e la planimetria catastale, la quale risulta conforme all'elaborato allegato alla autorizzazione al frazionamento del locale, rilasciata dal Sindaco di Bitonto in data 05.03.1997; il locale deposito è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che hanno riguardato l'esecuzione di opere di risanamento, una diversa distribuzione degli spazi interni, opere di finitura interne ed infine la realizzazione del locale bagno.

Regolarità edilizia: per le dette opere il CTU ha attestato l'assenza di titoli edilizi.

Il costo della regolarizzazione di tutte le opere (ad esclusione della veranda) pari ad Euro 4.370,00 è stato detratto dal prezzo di stima.

Prezzo base d'asta	€. 132.050,00
Offerta minima	€. 99.037,50
Rilancio minimo	€. 4.000,00

LOTTO QUATTRO

Piena proprietà dell' Appartamento in Modugno (BA), al piano primo del fabbricato, cui si accede dal civico n. 78 di Via Porto Torres, con accesso dalla porta posta di fronte per chi salendo le scale giunge al pianerottolo, composto di tre vani ed accessori, identificato in catasto fabbricati del Comune di Modugno (BA) al foglio 15, p.lla 327 sub 41, Z.C. 1, Cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. tot. 96 mq, sup. tot. escluse aree scoperte 90 mq, R.C. 542,28 Euro. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento è costituito da ampio ingresso/soggiorno, cucinino abitabile, due bagni (di cui uno finestrato), disimpegno, due stanze da letto.

Stato di occupazione: libero.

Corrispondenza catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, ma differisce da quanto rappresentato nell'elaborato allegato alla D.I.A. prot. 29737 del 14.06.2007, *ultimo titolo edilizio assentito*, in quanto l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che hanno dato luogo ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarità edilizia: l'immobile è parte di un fabbricato plurifamiliare realizzato tra l'inizio degli anni '70 e i primi anni '80 in forza del progetto approvato con la Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Modugno in data 31.08.1968 e successiva variante del 30.01.1970; la planimetria catastale è risultata conforme allo stato dei luoghi, ma diversa da quanto rappresentato nell'elaborato allegato alla **D.I.A. prot. 29737 del 14.06.2007**, *ultimo titolo edilizio assentito*, in quanto l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che hanno dato luogo ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Per le dette opere vi è assenza di titoli edilizi.

Il costo della regolarizzazione di tali opere pari ad Euro 2.000,00 è stato detratto dal prezzo di stima.

Prezzo base d'asta	€. 87.250,00
Offerta minima	€. 65.437,50
Rilancio minimo	€. 3.000,00

LOTTO CINQUE

Il lotto è costituito da un appezzamento derivante dall'unione di due fondi adiacenti e da parte di un piccolo fabbricato rurale in muratura.

Entrambi i fondi presentano una giacitura piana e risultano accessibili da una viabilità interpodereale che si dirama dalla vicina strada Vicinale Contrada Chiuso delle Colonne.

Attualmente, su entrambe le particelle costituenti i due fondi, sono impiantate piante di ulivo.

Il lotto 5 è pertanto costituito dalla piena proprietà dei seguenti immobili:

- fondo rustico in Bitonto alla Contrada Chiuso delle Colonne, identificato al catasto terreni del Comune di Bitonto, al Fg. 47, p.lla 349, ULIVETO classe 3, sup. 631 mq;
- fondo rustico in Bitonto alla Contrada Chiuso delle Colonne, identificato al catasto terreni del Comune di Bitonto, al Fg. 47, p.lla 516, suddivisa in due porzioni: AA MANDORLETO classe 4, sup.360 mq, R.D. 0,74, R.A. 0,46, AB ULIVETO classe 4, sup. 2.500 mq;
- locale ad uso deposito, sito in Bitonto alla Contrada Chiuso delle Colonne al piano terra, identificato al catasto fabbricati del Comune di Bitonto, al Fg. 47, p.lla 511 sub 2, cat. C/2, classe 6, consistenza 20 mq, sup. tot. 27 mq.

Regolarità catastale: le planimetrie catastali agli atti risultano conformi all'effettivo stato dei luoghi.

Regolarità edilizia: il fabbricato rurale costituito dai due locali identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto al Fg 47, p.lla 511 sub 1 e 2, è stato realizzato in forza della licenza edilizia in sanatoria n° 298/98 (prat. 43/98), rilasciata dal Sindaco del Comune di Bitonto in data 22.10.1998; con l'autorizzazione n° 45 del 07.03.2001, il Comune di Bitonto autorizzava il frazionamento dell'immobile (pratica Varie 297/2000 rif. prat. 43/98).

Vincoli ed oneri: fondo rustico identificato al Catasto Terreni del Comune di Bitonto, al Fg. 47, p.lla 349: diritto di passata a schiena sui fondi antistanti; fondo rustico identificato in catasto terreni del Comune di Bitonto, al Fg. 47, p.lla 516: servitù attiva di passata trainabile attraverso il fondo individuato con la particella 517 e gravato da analoga servitù sul tracciato esistente lungo il confine con le particelle 515-512-514 e 350.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune di Bitonto colloca i terreni del suddetto compendio immobiliare nel Contesto Territoriale del vigente P.R.G. "Zone Agricole E" (art. 22 delle N.T.A.), – Verde agricolo E1 (art. 22.1 delle N.T.A.).

Prezzo base d'asta	€. 8.615,00
Offerta minima	€. 6.461,25
Rilancio minimo	€. 500,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare. Le offerte di acquisto potranno essere presentate **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 "www.gobidreal.it".

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato dell'avviso di vendita telematica, ossia entro le ore 12:00 del 2 febbraio 2027, 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 Ministro della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica

certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art.13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente **prima** di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla PROC. ESEC. IMM.R.G. Es. 154/2024 – TRIB. BARI, IBAN: IT 04 X 01005 04199 000000010630, acceso presso la B.N.L. S.p.a. Agenzia Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "Proc. esec.imm.n. 154/2024, numero del lotto, versamento cauzione"; l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (9 febbraio 2027 ore 15:30) e in un **congruo termine** anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato al giudizio (secondo la tempistica sopra detta), l'offerta sarà inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in **modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

CONTENUTO DELL' OFFERTA

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

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.I., residenza, domicilio del soggetto offerente (l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.);
- b) 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;
- c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- d) 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;

- e) 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;
- f) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto 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;
- g) l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; nell'ipotesi in cui l'avvocato si aggiudichi il lotto per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando procura speciale notarile, rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità, in mancanza l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà inoltre 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 (dati catastali);
- 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 sopra indicata, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).

E' esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. esec. imm. n. 154/2024 R.G., numero del lotto , versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella 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, dei relativi allegati e di eventuali integrazioni di perizia.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

- la copia del documento di identità in corso di validità e la copia del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il

- codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è 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;
 - se l'offerta è fatta a mezzo di mandatario ex art. 579 comma 2 c.p.c., deve essere allegata la copia per immagine della procura speciale notarile 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.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale "**www.gobidreal.it**"

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito "**www.gobidreal.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 entro i termini sopra indicati 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 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.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Gara ed aggiudicazione

- a) 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 nel presente avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta 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.

La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di **inizio fissata per il 9 febbraio 2027 alle ore 15:30** e di **scadenza fissata per il 16 febbraio 2027 ore 15:30**.

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.

- d) prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli art. 588 – 589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti tramite la piattaforma della vendita telematica.
- e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo – base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c. d. prezzo minimo), il professionista Delegato, ex art. 591 bis, comma 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 caso a deliberare sull'istanza di assegnazione ex art. 590 e 591 comma 3 c.p.c. (v. art. 591 – bis co. 3 n. 7). Il delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., 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.gobidreal.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 "**www.gobidreal.it**", tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico

canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti;

g) in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato al giudizio, 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.

L'aggiudicatario inoltre, sempre a pena di decadenza ex art. 587 c.p.c., è tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 e dell'art. 585 comma 4 c.p.c., sulla base del modulo che verrà tempestivamente fornitogli dal Delegato.

L'importo degli oneri tributari sarà comunicato dal professionista delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione, ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo del prezzo. L'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato in conformità alla liquidazione eseguita dal giudice dell'esecuzione e preventivamente determinabile utilizzando il prospetto excel di calcolo del compenso adottato dal Tribunale di Bari e consultabile sul sito internet del medesimo Tribunale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, di cui sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Le spese relative alla cancellazione delle formalità tutte gravanti sull'immobile di cui al presente avviso sono a carico della procedura. Gli oneri fiscali (imposta di registro e trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale, IVA se dovuta in alternativa all'imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico dell'aggiudicatario. Per le spese condominiali arretrate e non pagate, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile, secondo cui "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Ad aggiudicazione compiuta, laddove l'immobile non sia stato già liberato e l'aggiudicatario intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento del Giudice, con l'avvertenza che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile.

Gli immobili descritti nel presente avviso verranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e al d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le inerenti pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti,

quelli condominiali non pagati dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima con eventuali integrazioni.

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

PUBBLICITA'

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a:

- almeno 90 giorni prima della data della vendita sul sito ufficiale del Tribunale di Bari www.tribunale.bari.it;
- almeno 45 giorni prima della data, sui seguenti portali immobiliari privati: casa.it, idealista.it, bakeca.it;
- attraverso l'affissione di n. 30 manifesti nel Comune ove è situato l'immobile, ove diverso dal capoluogo; l'avviso di vendita inoltre verrà inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it;

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita o consultando gli anzidetti siti web, oppure, previo appuntamento, direttamente dal sottoscritto Professionista Delegato presso lo studio in Bari, alla Via Putignani n. 12/A (tel. fax 080/5213268).

Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "prenota visita immobile" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

Infine, il sottoscritto Notaio Tommaso Messa

RENDE NOTO

che è intervenuta tra l'ABI ed il Tribunale di Bari, sezione esecuzioni immobiliari, una convenzione in virtù della quale i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari, tenendo presente che: il mutuo sarà erogabile per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni stabilite da ciascuno degli Istituti di Credito aderenti all'accordo, il cui elenco è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari –Pubblicità Legale – Mutui.

Per acquisire informazioni più dettagliate, i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito ivi indicati.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rinvia alle norme di legge in vigore.

Bari, 8 settembre 2026

Notaio Tommaso Messa