Tribunale di Bari
Liquidazione Giudiziale: 65/2026 R.G.
Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Rana
Curatore: Dott. Carlo Siciliani

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott. Carlo Siciliani in qualità di Curatore della Procedura in epigrafe indicata,

PREMESSO

Che il Tribunale di Bari ha dichiarato aperta la procedura di Liquidazione Giudiziale n. 65/2026,
che nel predetto provvedimento, il sottoscritto Dott. Carlo Siciliani è stato nominato Curatore della suddetta Procedura,
che in esecuzione del programma di liquidazione predisposto dallo scrivente si intende avviare, come in effetti si avvia con il presente Avviso di Vendita, la procedura competitiva di vendita dei beni di seguito specificati,
che Gobid International Auction Group Srl è soggetto specializzato ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. e, pertanto, lo scrivente Curatore può avvalersene per la liquidazione della massa attiva della sopra indicata procedura,
che Gobid International Auction Group Srl è iscritto all'elenco del Ministero della Giustizia - P.D.G. 2 dicembre 2016 quale elenco dei siti internet gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 31 ottobre 2006 ed è, altresì, iscritto al numero progressivo 8 del Registro dei Gestori delle Vendite Telematiche, PDG del 24/10/2017 di rettifica del PDG del 19/10/2017;
che il presente Avviso sarà pubblicato sulla piattaforma www.gobidreal.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (di seguito PVP),
che per la conduzione delle operazioni di vendita si procederà con la modalità della **VENDITA ASINCRONA** (ex art. 24 d.m. 32/2015);

DISPONE

che il giorno 22/12/2026 alle ore 15:00 si procederà, sulla piattaforma www.gobidreal.it, all'apertura e all'esame delle offerte telematiche e, in presenza di più offerte valide, all'avvio della gara in modalità asincrona, che terminerà il giorno 28/12/2026 alle ore 15:00 (salvo prolungamenti), per la vendita mediante procedura competitiva ex art. 216 C.C.I.I. dei beni come appresso descritti:

Vendita n. 34089

LOTTO 1: Villa in bifamiliare a Bari
Villa in bifamiliare a Bari, Via Fanelli 289/Ter

La villetta è sita in zona residenziale di pregio all'interno del complesso residenziale "Giardinelli" nel quartiere San Pasquale Alta.
La superficie commerciale convenzionale indicata in perizia, riferita alla sola abitazione, è di mq 222,85, l'area pertinenziale destinata a parcheggio/posti auto è di circa 38 mq.
La villetta si sviluppa su due livelli fuori terra oltre al lastrico solare al piano secondo, tra loro collegati da scala

interna.
Al piano terra si compone di ingresso soggiorno-cucina, disimpegno, studio e bagno ospiti finestrato.
Al piano primo sono presenti tre camere da letto, tutte dotate di porta-finestra con uscita sul balcone perimetrale, un disimpegno e due bagni.
Il secondo piano è costituito dall'intero lastrico solare calpestabile.
All'esterno è presente un giardino di pertinenza esclusiva che circonda l'abitazione, in parte piantumato e in parte pavimentato in gres con zone coperte da tettoie in legno; sul lato lungo della corte insistono due posti auto scoperti pertinenziali per complessivi 38 mq (attualmente utilizzati come patio/giardino).
Sono presenti difformità: al piano terra è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo, un vano lavanderia di circa 9 mq che, secondo il perito, non è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e dovrà essere demolito, con ripristino dello stato legittimo dei luoghi, a cura e spese dell'aggiudicatario.
Per l'immobile è stata presentata al Comune di Bari SCIA per l'agibilità parziale in data 10/06/2020, prot. c_a662/2020/125718, Fascicolo 6.11-F11175.
Classe energetica A4 (APE emesso il 24/06/2019); non è noto se siano stati effettuati i controlli periodici sull'impianto termico.
L'immobile ricade nel Piano di Lottizzazione n. 215/04 "Giardinelli", nel quale diversi lotti risultano ancora in costruzione; la cessione delle aree verdi e delle strade condominiali, nonché delle aree a verde pubblico previa esecuzione delle opere di urbanizzazione, è a cura e spese del Consorzio, come precisato nell'integrazione alla perizia. L'immobile è attualmente occupato.

Catasto Fabbricati del Comune di Bari
Foglio 59 - Particella 1782 - Subalterno 1 - Categoria A/7 - Classe 4 - Consistenza 8,5 vani - Piano T-1-2 - Rendita Catastale € 2.260,79
Foglio 59 - Particella 1782 - Subalterno 2 - Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 38 mq - Superficie catastale 38 mq - Piano T - Rendita Catastale € 194,29

Prezzo base: € 403.873,00 (euro quattrocentotremilaottocentosettantatre,00), oltre oneri di legge se dovuti
Offerta Minima: 302.904,75(euro trecentoduemilanovecentoquattro,75) oltre oneri di legge se dovuti
Rilancio minimo: € 8.077,46 (2% del prezzo base)
Cauzione: € 40.387,30 (10% del prezzo base) (importo fisso; in caso di aggiudicazione sarà imputata in conto prezzo)
Deposito cauzionale sul Buyer's Premium: 2% del prezzo offerto

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima dell'Arch. Gemma Radicchio redatta in data 02/10/2026, e successivamente integrata, contenente ogni più ampio approfondimento e precisazione.

che **TUTTE** le offerte dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 12** del giorno antecedente la data fissata per la vendita, e quindi entro le ore 12:00 del 21/12/2026.
Qui di seguito sono riportate le condizioni generali di vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

PARTE GENERALE comune

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

2) Con la presentazione dell'offerta, l'Offerente dichiara di aver preso visione del presente avviso e della documentazione allegata alla scheda della vendita. Dichiara altresì di accettare le presenti condizioni, senza riserva alcuna.

3) Salvo quanto indicato al paragrafo "Ipoteca e fondo patrimoniale" con riferimento alla formalità sub c), che non sarà cancellata, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario previo rilascio del provvedimento di autorizzazione alla cancellazione a cura del Curatore.

4) Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore all'importo indicato quale offerta minima in corrispondenza del Lotto d'interesse.

5) Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

6) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

7) L'immobile è attualmente occupato e sarà liberato in forza dell'ordine di liberazione del Giudice Delegato ai sensi dell'art. 216, comma 2, C.C.I.I., attuato a cura del Curatore e a spese della procedura, anche successivamente alla stipula dell'atto di trasferimento, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; eseguito l'ordine, l'immobile sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose.

8) Il trasferimento della proprietà avverrà con atto pubblico a rogito di Notaio designato dal Curatore, da stipularsi dopo l'integrale versamento del prezzo, degli oneri tributari, del Buyer's Premium e delle spese, e comunque decorsi dieci giorni dal deposito in cancelleria della documentazione relativa agli esiti della procedura competitiva (artt. 216 e 217, comma 1, C.C.I.I.). Sono a carico dell'aggiudicatario onorari notarili, imposte, spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Stipulato l'atto e riscosso integralmente il prezzo, il Curatore richiederà al Giudice Delegato il decreto di cancellazione ex art. 217, comma 2, C.C.I.I. delle formalità indicate al paragrafo "Ipoteca e fondo patrimoniale" sub a) e b), che sarà eseguito a cura del Notaio e a spese dell'aggiudicatario.

9) I dati sensibili e riservati comunicati dagli offerenti e relativi alla presente vendita saranno trattati nel rispetto delle disposizioni di cui al GDPR 2016/679 in materia di protezione dei dati personali.

IPOTECA E FONDO PATRIMONIALE

Sull'immobile risultano le seguenti formalità.

Formalità che saranno cancellate con il decreto del Giudice Delegato ex art. 217, comma 2, C.C.I.I., successivo alla stipula dell'atto di trasferimento e all'integrale riscossione del prezzo:

a) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari l'11.12.2018 ai nn. 54700/8402, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cassano delle Murge e Tolve, per complessivi euro 1.080.000,00 (capitale euro 540.000,00). L'ipoteca garantisce il finanziamento fondiario ex art. 38 D.Lgs. 385/1993 concesso a Nuova Edilproject Costruzioni S.r.l. con atto notaio Bruno Volpe del 10.12.2018, rep. 34767/14103. È stata iscritta sul suolo edificatorio censito al Catasto Terreni al foglio 59, particella 1782, e si estende al fabbricato ivi realizzato ai sensi dell'art. 2811 c.c. È stata ristretta ai soli immobili in vendita con atto di assenso a cancellazione parziale autenticato dal notaio Mario Toni il 12.06.2019, rep. 48844/21471, annotato il 20.06.2019 ai nn. 28347/3635. Il mutuo è stato accollato dalla debitrice e dal coniuge con atto di compravendita notaio Paola Pifano del 26.06.2019, rep. 2631/2308, trascritto il 01.07.2019 ai nn. 30099/21640;

b) trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 103/2026 del Tribunale di Bari, eseguita il 22.04.2026 ai nn. 20701/15732 (R.G./R.P.).

Formalità che non saranno cancellate:

c) trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 01.07.2019 ai nn. 30102/21643 (R.G./R.P.) dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 26.06.2019, a rogito notaio Paola Pifano, rep. 2632/2309, contro la debitrice e a favore della debitrice ed il coniuge, annotato in data 22.07.2019 a margine dell'atto di matrimonio (Comune di Valenzano, atto n. 22, parte II, serie A, anno 1997).

Stipulato l'atto di trasferimento e riscosso integralmente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà, ai sensi dell'art. 217, comma 2, CCII, la cancellazione delle formalità sub a) e b).

Il bene è stato acquisito all'attivo della procedura, come da programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato in data 17.07.2026, in quanto l'ipoteca di cui al sub a) è stata iscritta anteriormente alla trascrizione e all'annotazione dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale di cui al sub c). Il creditore ipotecario è stato ammesso al passivo con provvedimento del 24.09.2026. La presente indicazione è resa ai soli fini informativi e non costituisce garanzia da parte della procedura o del curatore.

RINVIO ALLA RELAZIONE DI STIMA

La relazione di stima dell'Arch. Gemma Radicchio del 02.10.2026 e la relativa nota integrativa sono pubblicate unitamente al presente avviso. Per ogni altro vincolo, onere o formalità gravante sull'immobile, nonché per la regolarità edilizia, urbanistica e catastale, l'agibilità, gli oneri condominiali e lo stato di manutenzione, si rinvia alla relazione di stima e alla relativa integrazione.

Con riguardo all'ipoteca e al fondo patrimoniale, in caso di difformità tra la relazione e il presente avviso prevalgono le indicazioni del presente avviso.

Il prezzo base corrisponde al valore di stima indicato dal perito. L'aggiudicatario non potrà pretendere riduzioni del prezzo, indennizzi o risarcimenti per eventuali oneri o per eventuali ulteriori difformità, vizi o oneri, anche non evidenziati in perizia, trattandosi di vendita forzata non soggetta alla garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c.

Secondo quanto dichiarato dall'amministratore di condominio e riportato nell'integrazione alla perizia, le spese condominiali ordinarie ammontano a circa € 25,00 mensili, risultano versate salvo il conguaglio al 31.12.2025 in approvazione e non risultano deliberate opere straordinarie. Resta ferma, per le spese condominiali eventualmente insolute, la disciplina dell'art. 63 disp. att. c.p.c.

VISITE ALL'IMMOBILE IN VENDITA DA PARTE DEGLI INTERESSATI

Il Curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, la possibilità di visitare l'immobile in vendita, entro 15 giorni dalla relativa richiesta per il tramite portale delle vendite pubbliche, avvalendosi dell'ausilio del gestore della vendita, Gobid International Auction Group srl, con numero di telefono 02.86882269 e indirizzo mail assistenza@gobidgroup.com.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

Le offerte dovranno essere presentate in modalità telematica e con i contenuti previsti dagli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015 secondo le istruzioni contenute nel Manuale Utente reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (http: //pvp.giustizia.it/pvp/), collegandosi al sito https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per le operazioni di vendita** (o del venerdì precedente se la gara si terrà nella giornata di lunedì) utilizzando esclusivamente il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it ovvero all'interno del Portale ministeriale sopraccitato.

N.B.IL MEDESIMO PRESENTATORE PUÒ FAR PERVENIRE PER CIASCUNA GARA L'OFFERTA DI UN SOLO SOGGETTO. Dopo la prima offerta dichiarata valida, le altre sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore e dichiarata valida.
Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono accedere al portale del gestore della vendita telematica e procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul portale stesso.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha preventivamente proceduto al **versamento della cauzione pari a un decimo del prezzo base,** nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario intestato a Gobid International Auction Group Srl sul conto corrente c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN **IT 43 K 01030 21100 0000 00414486**, con causale: Liquidazione Giudiziale n. 65/2026 – Trib. Bari, data fissata per l'esame delle offerte, numero vendita.
La cauzione versata dall'aggiudicatario sarà trasferita dal Gestore sul conto corrente intestato alla procedura e imputata in conto prezzo; in caso di decadenza dell'aggiudicatario sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale.

Unitamente alla cauzione, l'offerente è tenuto a versare un **deposito cauzionale sul Buyer's Premium di importo pari al 2% del prezzo offerto per l'acquisto del lotto**. Tale versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario intestato a Gobid International Auction Group Srl sul conto corrente c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente IBAN **IT 43 K 01030 21100 0000 00414486**, con la seguente causale: deposito BP, Liquidazione Giudiziale n. 65/2026 – Trib. Bari, data esame offerte, numero vendita.

Il versamento di entrambi gli importi deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione e del deposito cauzionale sul B.P. sul suddetto conto e la generazione delle note contabili bancarie prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito dei bonifici sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.
La copia delle contabili dei versamenti deve essere allegata al modulo dell'offerta telematica durante la compilazione della stessa.

CONTENUTO DELLA OFFERTA:

a) se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

c) l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del dm 32 del 2015.

e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

f) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 120).

Dovranno, altresì, essere **allegati i seguenti documenti**:

- copia delle contabili di pagamento effettuate a titolo di cauzione e deposito cauzionale sul B.P.
- In caso di persona fisica: fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente.
- Se l'offerente è minorenne/interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare.
- In caso di persona giuridica: visura camerale aggiornata (il documento dovrà essere stato emesso entro i 6 mesi precedenti la data di formulazione offerta), fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora privo dei poteri occorrenti per la sottoscrizione dell'offerta o ove si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.
- In caso di partecipazione mediante procuratore: procura speciale notarile.

Il presentatore dell'offerta, prima di confermare l'offerta sul modulo web "Offerta telematica", deve firmarla digitalmente. Confermata l'offerta, sarà generato l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale. Il pacchetto offerta (file di tipo "offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m") unitamente alla documentazione attestante l'avvenuto pagamento del bollo dovrà essere trasmessa criptata al Ministero della Giustizia tramite invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso e se l'offerente non presta la cauzione e il deposito cauzionale sul Buyer's Premium con le modalità stabilite nel presente avviso (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità al seguente indirizzo assistenza@gobidgroup.com oppure potrà ricevere assistenza telefonica chiamando il n.ro 02.86882269.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Le operazioni di vendita saranno

condotte dal Curatore (di seguito anche "celebrante") tramite la piattaforma del Gestore della vendita telematica.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a telematica asincrona sulla base dell'offerta più alta. In ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso; il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara, che si svolge in modalità asincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, dopo la eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e la eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti ammessi alla gara asincrona. La gara avrà durata di 6 giorni, con termine il giorno 28/12/2026 alle ore 15:00, salvo prolungamenti, a partire dal *suo* inizio fino alla stessa ora del giorno di scadenza e durante la stessa ciascun partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito nel presente Avviso di Vendita.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Se non si potrà individuare un maggior offerente perché tutte le offerte risultano di eguale importo, aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta in base alle risultanze telematiche acquisite. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se off line.

La gara asincrona sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto. L'aggiudicazione non produce effetti traslativi: la vendita si perfezionerà con la stipula dell'atto notarile, fermo il potere del Giudice Delegato di sospendere le operazioni di vendita o di impedirne il perfezionamento ai sensi dell'art. 217, comma 1, C.C.I.I.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma. c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui al presente avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Il trasferimento di proprietà avverrà mediante atto di Notaio designato dalla Procedura solo dopo l'intervenuto versamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo, degli oneri tributari, del Buyer's Premium (oltre iva) e delle spese di trascrizione della proprietà.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento. Si precisa che, con riferimento al vano lavanderia descritto nella perizia, la CTU ha ritenuto l'abuso non suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e ne ha previsto la demolizione.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita, al netto del costo di restituzione, dopo lo svolgimento della gara.

L'importo versato a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium sarà restituito, da parte del Gestore all'offerente non aggiudicatario, mediante bonifico, senza interessi, entro 20 giorni dal termine dell'asta.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario entro il termine indicato in offerta o al massimo entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione **mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura, le cui coordinate saranno comunicate dal Curatore**.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri tributari e gli ulteriori di cui al punto precedente. L'importo sarà comunicato dal Curatore a mezzo PEC o raccomandata. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge dovrà dichiararlo al Curatore entro il termine per il versamento del saldo prezzo, rendendo le relative dichiarazioni nell'atto notarile.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. - del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **Tribunale dl Bari - Liquidazione Giudiziale: 65/2026 R.G**.

Analogamente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il Notaio rogante l'atto di trasferimento, nel predisporre l'atto, entro cinque giorni dal ricevimento del saldo prezzo, inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente atto è

avvenuto mediante erogazione della somma di € ***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep ***** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che. conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto legale al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente atto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate, maggiorate di quota proporzionale degli interessi attivi maturati nel periodo intercorso sul conto bancario della Procedura saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante.
Si precisa che la vendita non è soggetta ad IVA, ma ad imposta di registro.

PAGAMENTO BUYER'S PREMIUM (DIRITTI D'ASTA)

Nel termine di 10 giorni dalla data di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà corrispondere in favore di Gobid International Auction Group Srl un importo a titolo di Buyer's Premium pari al 2,5% (oltre IVA), che sarà calcolato sul prezzo finale di aggiudicazione con un valore minimo fatturabile di € 500,00 (minimo fatturabile se applicata la percentuale sopra indicata, il Buyer's premium risulti inferiore).

Il Buyer's Premium (oltre Iva) dovrà essere corrisposto, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gobid International Auction Group Srl c/o Monte Paschi di Siena avente il seguente **IBAN IT 43 K 01030 21100 0000 00414486** con la seguente causale: Buyer's Premium, Liquidazione Giudiziale n. 65/2026 – Trib. Bari, numero Vendita.

Fermo quanto indicato nella sezione "trasferimento della proprietà", in caso di mancato pagamento del Buyer's Premium entro il termine sopraindicato, l'importo versato a titolo di deposito cauzionale sul Buyer's Premium sarà incamerato dalla Gobid International Auction Group Srl.

Il pagamento del Buyer's Premium è soggetto ad Iva

DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara di aver preso visione della perizia e del presente avviso. Dichiara inoltre di essere edotto:

- della permanenza della formalità di cui al paragrafo "Ipoteca e fondo patrimoniale";
- dello stato di occupazione dell'immobile;
- del contenuto della relazione di stima e della relativa integrazione, cui il presente avviso rinvia per ogni altro vincolo, onere e formalità.

Dichiara infine che tali circostanze non costituiscono oneri non dichiarati né vizi del bene ai fini dell'art. 2922 c.c.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

La pubblicità verrà effettuata secondo le seguenti modalità:
1. A termini dell'art. 490, comma l, C.P.C. mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo http://portalevenditepubbliche.giustizia.it;

2. A termini dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sul sito www.gobidreal.it

Bari, 02.11.2026

Il Curatore

_____

ID Carlo Siciliani
02/11/2026 12:06:17 UTC+0100