

## **TRIBUNALE DI BARI**

### **Esecuzioni Immobiliari**

#### **Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Avv. Alessandra Di Fronzo, con studio professionale in Bari alla Via Dante n.33 – tel. 080/5215580 – PEC: difronzo.alessandra@avvocatibari.legalmail.it, Professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. in forza di ordinanza resa in data 10/02/2025 dalla Dott.ssa Marina Cavallo, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Bari, nel procedimento esecutivo n. 476/2018 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **08 GIUGNO 2026 alle ore 11:00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e, pertanto, sino alle ore 11:00 del giorno 15 GIUGNO 2026**, si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti redatta dall'esperto Ing. Alessia Iannuzzi, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché la regolarità amministrativa ed urbanistica degli stessi

#### **LOTTO UNICO**

Trattasi di due unità immobiliari:

locale commerciale mq in c.t. 25,00: identificato al catasto del Comune di Modugno al Foglio 35, Particella 1569, Subalterno 10, Piano T, Categoria C/1, Classe 6°, 26 mq, Rendita Catastale Euro 805,67;

e appartamento mq in c.t. 85,00: identificato al catasto del Comune di Modugno al Foglio 35, Particella 1569, Subalterno 12, Piano T, Categoria A/3, Classe 3°, Vani 5, Rendita Catastale Euro 387,34.

Le unità immobiliari sono ubicate in zona centrale del Comune di Modugno, precisamente in C.so Vittorio Emanuele ai civici, rispettivamente, n.31, ove è posta la serranda che dà accesso al locale commerciale, e n.33 per il tramite una porta posta sulla parete di fondo del portone di ingresso dell'intero fabbricato. Le stesse sono di fatto unite con opere eseguite in assenza di titoli edilizi, come risulta dalla relazione di stima nella quale vengono descritte le difformità urbanistico – edilizie e

catastali di cui si tiene conto ai fini della stima. Dell'intero lotto, esteso per mq 110 circa, il locale commerciale ha forma di "L" e una ampia vetrina prospiciente il Corso Vittorio Emanuele.

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta libero.

**Prezzo base:** € 114.000,00 (Euro centoquattordicimila,00)

**Offerta minima:** € 85.500,00 (Euro ottatacinquemilacinquecento,00)

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara:** € 3.000,00 (Euro tremila,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 e si fa esplicita esclusione della possibilità di rateizzazione del prezzo.**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) Le unità immobiliari di cui si compone il lotto vengono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" ed a quelle indicate ai paragrafi successivi, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta o 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.

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 173 quater disp. att. c.p.c., si precisa che, come risulta dalla relazione di stima, gli immobili sono stati edificati in data anteriore al 2 settembre 1967 e che il fabbricato è stato edificato per tramite della Concessione Edilizia del 27/04/1960 ed è stato reso abitabile per tramite dell'abitabilità del 20/10/1961, titoli entrambi rilasciati dal Comune di Modugno. Si precisa che per quanto realizzato in difformità e/o violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, della disciplina di cui all'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 del decreto di trasferimento.

2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. I partecipanti all'asta possono ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche stabiliti dalle banche. Le spese relative alla cancellazione delle formalità gravanti su quanto oggetto della presente vendita sono a carico della procedura. La proprietà dei beni verrà trasferita con il decreto di trasferimento emesso a seguito dell'integrale pagamento del prezzo e di quanto dovuto per spese ed imposte. Il decreto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, voltura catastale, imposta di registro o IVA, ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario. È altresì a carico dell'aggiudicatario l'onorario del Professionista delegato per gli incombeni successivi alla vendita, quali registrazione, trascrizione, voltura catastale, cancellazione vincoli pregiudizievoli e quant'altro.

4) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica e stima, agli atti della procedura e che potrà essere consultata presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato ovvero, con gli estremi della procedura, sul "portale vendite pubbliche" nonché sui siti internet [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) - [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it) il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

5) Tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nell'immobile oggetto della presente vendita al momento della consegna, saranno ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario.

6) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Avv. Alessandra Di Fronzo, presso il proprio studio in Bari alla Via Dante Alighieri n.33, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione previo appuntamento telefonico o telematico, ovvero concordare visite all'immobile con il sottoscritto custode, sempre previo appuntamento da prenotare mediante richiesta on line tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

\*\*\* \*\*

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica,

personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore all'indirizzo web [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documentazione", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del 29 maggio 2026, 5° giorno lavorativo (esclusi sabati domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (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'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art.571 co.3 c.p.c., deve riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. 32/2015 e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o P.IVA, residenza, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- se l'offerente è coniugato in comunione legale di 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un soggetto beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) 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, risalente a non più di tre mesi.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'offerta potrà essere presentata da persona da nominare ma solo da un avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. munito di procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

**Inoltre l'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato "PROC ESEC IMM N 476/2018 RGE" alla proc.es. 476/18 RGE al seguente IBAN: IT87W0100504199000000009743
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e relativi allegati.

**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 della procedura dell'importo della cauzione, da cui risultii il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio: c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili presso il Gestore e/o sul portale del Gestore;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, ma a mezzo di mandatario (art.579 co. 2 c.p.c.), copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
- L'offerente dovrà versare anticipatamente, cioè prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato "PROC ESEC IMM N 476/2018 RGE" alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 476/18 R.G.E. **accesso presso la**

**BNL SpA – Agenzia Palazzo di Giustizia al seguente IBAN: IT87W0100504199000000009743;**  
tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n.476/18 R.G.E. LOTTO UNICO 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 intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

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

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari)..

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

## **ESAME DELLE OFFERTE GARA E AGGIUDICAZIONE**

### **Soggetti e piattaforma**

Il Gestore designato per la vendita telematica è la società **Astalegale.net s.p.a.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto Professionista delegato.

### **Esame delle offerte**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del Gestore all’indirizzo web [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica sopra indicati dal Professionista delegato, che, verificata la validità e tempestività delle offerte, l’effettivo accredito della cauzione ed il pagamento bollo, darà inizio alle operazioni di vendita.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito sopra specificato 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.

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 in grado di assicurare l'anonimato. Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge. All'udienza di vendita telematica non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi.

### **Offerta unica**

**In caso di unica offerta valida, il bene potrà essere aggiudicato all'unico offerente, anche in caso di mancata connessione da parte del medesimo unico offerente.**

Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto (c.d. prezzo minimo) e non vi sono altre offerte, il Professionista Delegato delibererà sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui, in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete, si ravvisi la seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione.

### **Offerte plurime**

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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

**La gara avrà la durata di 5 giorni, escluso sabato e festivi: dalle ore 11,00 dell'08 GIUGNO 2026 alle ore 11,00 del 15 GIUGNO 2026.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara 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 del prolungamento.

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **Professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. 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.

Non si farà luogo all'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, nel caso in cui, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo base, provvedendosi all'aggiudicazione nel caso contrario.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara: - tramite la piattaforma del Gestore sopra indicato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonchè al delegato l'elenco delle offerte in aumento; - il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma; tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

### **Aggiudicazione**

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale; in caso di bonifico, entro tale termine deve essere visibile l'accredito sul conto intestato alla procedura; si esclude qualsivoglia rateizzazione del prezzo); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso Professionista)

Nel caso in cui la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia (ossia, nei casi in cui il pignoramento sia stato notificato al debitore successivamente al 01/03/2023), l'aggiudicatario 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 della modulistica disponibile presso il Delegato. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o (se la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia) anche nel caso della sola mancanza della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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..

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva.

\*\*\* \*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 01/09/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal Professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il

restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2*, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al Professionista delegato.

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, Dott.ssa Caminia D'Ecclesiis con studio in Bari al Corso Sonnino n.6/A, email: [studiodecclesiis@gmail.com](mailto:studiodecclesiis@gmail.com) – PEC: [caminia.decclesiis@pec.it](mailto:caminia.decclesiis@pec.it) - Tel.: 0805543312.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

**Pubblicità**

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- affiggendo 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it);
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- pubblicazione, a cura del Gruppo Edicom S.p.A. sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionale aste) almeno 45 giorni prima della data della vendita.

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

**Bari, 23 febbraio 2026**

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Alessandra Di Fronzo**