

TRIBUNALE DI BARI

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 379/2024 R.G.E.**

Il sottoscritto Avv. Francesca Lorusso, con studio in Bari, alla via Gioacchino Murat n.34, delegato al compimento delle operazioni di vendita degli immobili di seguito descritti a norma dell'art. 591**bis** c.p.c., con ordinanza resa in data 24.09.2025 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari, dott.ssa Chiara Cutolo.

AVVISA

che il giorno **10 giugno 2026**, a partire dalle ore **15:00** e per i successivi **cinque giorni lavorativi** (con esclusione del Sabato e della Domenica e dei Festivi) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona tramite la piattaforma [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) del seguente bene immobile sito nel Comune di Bari, analiticamente descritto nella perizia espletata dall'esperto nominato, Geom. Elio Gismondi, allegata al fascicolo dell'esecuzione e che dovrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà dell'unità immobiliare, tipologia appartamento, inserita in un fabbricato condominiale con sette piani fuori terra (due appartamenti per piano con quello interessato a piano rialzato) e con locali a piano terra. L'immobile è ubicato nel Comune di Bari, in zona centrale (quartiere Libertà) e vi si accede tramite androne-vano scala condominiale da via A.M. Calefati, n°235 (All.1-perizia-foto n°1-2). Il cespite si compone di tre vani principali, ed accessori con cucina, 2 bagni, altro vano, ripostiglio e pertinenziale atrio scoperto (All.1-perizia-foto da nn°3-19), precisando che l'accesso alla parte retrostante dell'unità, dove sono ubicati cucina, altro vano e bagno, si realizza tramite rampa di scala con sette gradini. L'altezza interna dell'unità è di mt 3,00, mentre, unicamente in cucina e bagno è di mt 2,52. Rifinita con *parquet* nel vano di ingresso e piastrelle negli altri vani, pareti e soffitti dei vani intonacati a civile e dipinti con colori tenui chiari, rivestimenti in ceramica nei bagni,

infissi interni con porte in legno tamburate con mostre, contromostre, maniglie, serrature, infissi esterni, finestre in anticorodal con persiane in legno, alcune delle quali rotte, da sostituire o ripristinare (All.1 perizia -foto n°20-21) mentre l'ultimo vano retrostante e disimpegno è interessato da fenomeni infiltrativi con condensa, sia sul soffitto sia sulle pareti interne (All.1-foto n°14-15). Presenti impianti tecnologici con: idrico-fognante e sanitari nei bagni (lavabo, bidet, vaso, vasca) in uno, e (lavabo, vaso) nell'altro; in cucina lavabo; termico autonomo con radiatori a parete nei vani, caldaia a gas con allaccio all'ente erogatore; elettrico con prese e interruttori a parete, punti luce nei vani, con allaccio al contatore ed all'Ente erogatore. Vi è anche condizionatore-split a parete. L'immobile appartiene alla classe energetica "G". Il cespite immobiliare è così identificato nel N.C.E.U. del comune di Bari: **fg.94 p.lla245 sub.3 - Cat.A/4, classe 6, superficie catastale 86,00mq, rendita catastale € 511,29.** Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta mediocre.

**Autorizzazioni urbanistiche ed abitabilità:** dalla c.t.u. a firma del Geom. Elio Gismondi datata 05.07.2025 si è constatato che l'intero compendio immobiliare è risultato regolato da Concessione Edilizia in Sanatoria n°564 del 14.09.2000, Abitabilità del 21.05.2001-prot.2227/2001 con DIA n°prot.00130 del 02.01.2003 per ristrutturazione, come da certificazioni rilasciate dall'Ufficio tecnico del Comune di Bari. Non risultano difformità urbanistico-catastali; v'è piccola difformità urbanistico-edilizia, tenendo presente il progetto di variante approvato presso l'Ente Comunale-Ufficio Tecnico, nella relativa planimetria (vedi All.2-doc.ne perizia) ove risulta nella zona atrio scoperto la rampa scala posta a sinistra dall'accesso, mentre nello stato reale è a destra con relativo pianerottolo, che manca nel grafico. E' possibile sanare le preindicate irregolarità con 'SCIA in sanatoria' versando oneri attualmente pari ad euro 1.000,00 (euro mille/00) oltre i diritti di segreteria di euro 100,00 (euro cento/00) con presentazione della pratica telematica sul sito del Comune di Bari elaborata e presentata da tecnico abilitato, con un costo per competenze professionali stimabile in circa euro 1000,00 (euro mille/00) oltre oneri per la fatturazione fiscale.

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione. Il bene non risulta

divisibile in quanto unità immobiliare ben definita con progetto e realizzazione, infine, la vendita immobiliare *de qua* non è soggetta ad iva.

Il valore di stima del lotto unico è, pertanto

**Prezzo base: € 179.000,00 (centosettantanovemila/00)**

**Offerta minima ammissibile (non inferiore ad 1/4 del prezzo base):**

**€ 134.250,00 (centotrentaquattromiladuecentocinquanta/00)**

**Rilancio minimo: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**

\*\*\* \*\*

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

Chiunque tranne il debitore ed i soggetti per cui vigono gli speciali divieti posti dalla legge, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto del compendio immobiliare pignorato innanzi compiutamente descritto.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate 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 del Gestore designato, società Gobid International Auction Group S.r.l. [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it). L'offerta, (con l'allegato file zip cifrato dal Ministero contenente i relativi documenti allegati), dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato per l'apertura della vendita telematica e, quindi **entro le ore 12,00 del 3 giugno 2026** inviandola 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 di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

1.cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, viceversa, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579, co. 2, c.p.c.), 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.

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

L'offerta dovrà contenere:

2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
  5. l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);
  6. la data delle operazioni di vendita;
  7. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
  8. l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla "Proc. Es. Imm. R.G.E. n. 379/2024 Trib. Bari" **IBAN IT90H0100504199000000010258**, acceso presso la BNL Agenzia Palazzo di Giustizia;
  9. la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 379/2024 R.G.E., lotto unico versamento cauzione";
  10. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  11. 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;
  12. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
  13. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;

2. documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile relativa all'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
3. la richiesta di agevolazioni fiscali ("c.d. prima-casa e/o prezzo-valore") salva la facoltà di depositarla successivamente ma prima del versamento del saldo prezzo;
4. 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);
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. 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;
9. l'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, 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 intestato

alla procedura. Il bonifico con causale “Proc. Es. Imm. n. 379/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle stesse somme versate a titolo di cauzione abbia risultanza nel giorno fissato per la vendita telematica e in congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il giorno della vendita il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile (è opportuno verificare i termini del servizio dell'Istituto bancario utilizzato per effettuare il bonifico).

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 n. 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](https://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

- a) Il Gestore designato per la vendita telematica è la società “GOBID.IT;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore ovvero è il sito [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato, Avv. Francesca Lorusso.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale di cui al precedente punto b), ovvero “[www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)”. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'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 portale “www.gobidreal.it” accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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:

10. verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
11. verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
12. provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
13. 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;
14. dichiarerà aperta la gara.

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

## **GARA E AGGIUDICAZIONE**

**a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque) lavorativi (escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale) a far data dalle ore 15:00 del 10 giugno 2026 sino alle ore 15:00 del 17 Giugno 2026 fatto salvo il caso di *extra time* di seguito regolato.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 10 (dieci) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Le parti possono assistere alla vendita *online* la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

**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 utilizzando come prezzo base quello risultante dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte regolarmente pervenute. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di effettuare o meno i rilanci. La gara telematica si svolgerà secondo il sistema dei rilanci plurimi e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente *on-line* offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del Gestore della vendita telematica che avrà fornito via pec a ciascun partecipante le rispettive credenziali di accesso al sistema; ogni partecipante potrà fornire offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio è previsto nella misura di **€. 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**. Il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (mediante pec e sms) ogni rilancio effettuato.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

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

**e)** Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, *ex* art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto

specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo- base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

- tramite la piattaforma preindicata “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;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma “www.gobidreal.it” sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

**g)** In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 Agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass. n. 18421/22. 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 del modulo tempestivamente fornitogli dal Delegato, il quale è onerato del successivo deposito telematico della dichiarazione compilata dall'aggiudicatario in allegato alla bozza del decreto di trasferimento.

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo o (se la procedura sia soggetta alla riforma Cartabia) anche della sola mancanza della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, **il Delegato**, astenendosi dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; **segnalerà** con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita delle somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e gli stessi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo. Inoltre l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del Delegato alla stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile secondo il foglio di calcolo adottato dal Tribunale, presente sul sito internet di quest'ultimo.

**h)** Per quanto non specificamente disposto dal presente avviso di vendita e dall'ordinanza di delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato applicherà le relative norme processuali.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 1) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano - anche in riferimento alla Legge 47/85, come modificata ed integrata dal D.P.R. n.380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.- con ogni ragione ed azione, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva in cui si trovano, con i proporzionali diritti ed oneri di condominio. La vendita è a corpo e non a misura, per cui, eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/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 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 o quelli 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, inconoscibili 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 dei beni.

- 2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che gli stessi sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese per la cancellazione delle suddette formalità saranno a carico della procedura, esclusi gli onorari, che sono a carico dell'aggiudicatario. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio.
- 3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o sul valore aggiunto, ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario dell'immobile potrà, ricorrendone i presupposti e nei casi e termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il tutto senza alcun onere e responsabilità per la presente procedura.
- 5) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, che potranno essere consultate sui siti internet di seguito indicati: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) e sul sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it).
- 6) Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio o nel luogo da lui indicato.
- 7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

8) **EROGAZIONE MUTUI IPOTECARI A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO**

Si rende noto che, in virtù di accordo intervenuto tra l'ABI ed il Tribunale di Bari Sezione Esecuzioni Immobiliari, i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabilite da una delle banche che hanno dato la loro disponibilità qui di seguito elencate: Banca Nazionale Del Lavoro, Via Dante 32/40 Bari; Monte dei Paschi di Siena, Via N. Dell'Arca 22, Bari, tel 080/5226384; Banca Intesa, Via A. Gimma 84, Bari, 080/5201217; Banca Popolare di Bari, C.so Cavour 84, Bari, 080/5274711; Banca Popolare Pugliese, Via De Cesare 23, Bari, 080/5216500; Banca di Credito Cooperativo Santeramo in Colle, Via Tirolo 2, Santeramo in Colle 080/8828011; Banca Carige, Via A. Gimma 124 Bari 080/5227653; Banca Abulia, Via Tratta 7, Bitonto 080/3746866; Banca di Credito Cooperativo Conversano, Via Mazzini 52, Conversano 080/4093307; Banca Popolare di Novara, Viale della Repubblica 73, Bari 080/5475411; Banca Popolare Puglia e Basilicata, Largo Nitti, Altamura 080/8710790/794; Banca Carime, Via Calafati 112,

Bari 080/5781111. Resta fermo che l'aggiudicatario potrà rivolgersi anche a banche diverse che offrono tale servizio.

## PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Della vendita viene data pubblica notizia nei modi seguenti.

a) Almeno 100 giorni prima della data della vendita il sottoscritto delegato chiederà la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del tribunale *www.tribunale.bari.it*, sul portale nazionale *www.astegiudiziarie.it*, e/o sul sito distrettuale *www.giustizia.bari.it*. La richiesta di pubblicazione è unica per i predetti siti. La pubblicazione dell'avviso e dell'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) sarà effettuata, sempre a cura del Soggetto incaricato, almeno 90 giorni prima della data della vendita. Nello stesso termine l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*Portale delle vendite pubbliche*". Di tale adempimento è responsabile il Delegato, il quale vi provvederà per il tramite del Gestore designato "*www.gobidreal.it*".

b) Il Soggetto incaricato provvederà inoltre: ad inserire l'avviso, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per la visita dell'immobile), sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c.; a redigere l'estratto per la pubblicità; ad affiggere 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; ad inviare l'estratto, attraverso idoneo servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito. Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. mediante:

- pubblicazione su un quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 comma III, c.p.c., con il servizio Postal Target per i residenti nelle vicinanze del bene staggito.

E' possibile ricevere maggiori informazioni dal Delegato alla vendita Avv. Francesca Lorusso (tel/fax 080.5230642, e-mail [avv.francescalorusso@gmail.com](mailto:avv.francescalorusso@gmail.com)).

Visite tramite il Portale delle vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), 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.

La partecipazione alla vendita implica:

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

Bari, lì 27 Febbraio 2026

Il professionista delegato

*Avv. Francesca Lorusso*