

**TRIBUNALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n: 444/2022 R.G.E.**

Il sottoscritto **Avv. Annamaria MATERA**, con studio in Bari, alla via Luigi Einaudi n. 8, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Antonio Ruffino, giusta ordinanza di delega, emessa in data 16.01.2024, dal G.E. **Dott. Antonio RUFFINO**, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi degli articoli 559, 569, 591 bis c.p.c. e 179 ter disp.att. c.p.c., con disposizione che la vendita sia effettuata con modalità telematica asincrona, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp.att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n.32

La presente procedura esecutiva, già sospesa a seguito dell'omologazione del piano ex art. 67 CCII proposto dai debitori esecutati, è stata riattivata con Provvedimento del 25.02.2026 del Giudice dell'Esecuzione, il quale ha disposto il prosieguo delle operazioni di vendita secondo le modalità stabilite nella delega.

**AVVISA**

che a suo ministero, **il giorno 25 settembre 2026, a partire dalle ore 17.00 e per i successivi cinque giorni lavorativi, con esclusione del sabato e della domenica**, si terrà la vendita senza incanto ai sensi dall'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica asincrona **tramite la piattaforma** <https://www.doauction.it>, della piena proprietà del seguente immobile così come desunta dalla consulenza tecnica di ufficio, alla quale in ogni caso ci si riporta per l'acquisizione delle notizie ulteriori, allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravante sui beni, e precisamente:

**LOTTO UNICO**

**Individuazione dell'immobile.** In Casamassima (BA), alla via Giuseppe di Vittorio, 2, piena proprietà di appartamento posto al 2° piano sul piano pilotis, con ingresso dall'androne condominiale posto al civ. 2 e precisamente dalla seconda porta a sinistra percorrendo il corridoio a destra salendo le scale, distinto con il numero interno 8; confinante con vano scala ed area condominiale su due lati, salvo altri; censito in Catasto al fg. 23, part. 113, sub 11, cat. A3, Classe

4, consistenza vani 6, rendita 387,34 via Giuseppe di Vittorio, civ. 2, piano 2° su pilotis, interno 8. Posto auto scoperto (stallo) ad uso esclusivo dell'appartamento, identificato dal n. 8 (otto) ubicato in vicinanza dell'accesso carrabile all'area pertinenziale dello stabile.

Dalla visura catastale storica, si rileva che l'immobile NCEU fg. 23 part. 113 sub. 11 ha dritto ai seguenti beni comuni: - NCEU fg. 23 part. 113 sub. 1 – bene comune censibile - NCEU fg. 23 part. 113 sub. 2 – bene comune non censibile - NCEU fg. 23 part. 113 sub. 3 – bene comune non censibile.

Comparando le risultanze peritali eseguite nel sopralluogo con la documentazione catastale, è emerso che la toponomastica è aggiornata, l'intestazione e i dati catastali sono conformi alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari e la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è stato costruito giusta concessione edilizia n. 80/91 del 19.02.1992, e successive varianti n. 37/92 del 26.11.1992, variante n. 31/94 del 13.05.1994, rilasciate dal Comune di Casamassima. Lo stesso fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 22.06.1995. Si precisa inoltre che, la distribuzione interna dell'immobile è conforme dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Bari.

**Descrizione dell'immobile.** Trattasi di appartamento con destinazione d'uso residenziale, posto in uno stabile condominiale su pilotis, dotato di ampia area pertinenziale attrezzata a verde, interamente perimetrato da recinzione su cui sono posti due accessi adiacenti (carrabile e pedonale), dotato di posti auto scoperti pertinenziali ad uso esclusivo e di corpi scala a chiocciola esterni. Lo stabile condominiale cui appartiene l'immobile in stima è collocato alla periferia est del nucleo urbano di Casamassima, in prossimità di via Bari, della S.S. 100 ed in vicinanza del complesso residenziale Barialto e del parco commerciale Baricentro. L'immobile in stima consiste in un appartamento ad uso residenziale posto a secondo piano dello stabile condominiale, accessoriatamente di posto auto scoperto ad uso esclusivo. In particolare, l'appartamento ha altezza interna utile di 2,70 mt, che si organizza in zona giorno composta da una zona ingresso che si immette su di un ampio soggiorno da cui si accede all'adiacente cucina attrezzata di servizio lavanderia ed al disimpegno distributore che smista la zona notte composta da due camere da letto singole, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Gli ambienti dell'appartamento, in particolare: il soggiorno-pranzo e la cucina hanno affaccio sull'ampio balcone avente prospiciente il cortile pertinenziale condominiale d'accesso allo stabile cui appartiene l'immobile con affaccio sull'area a parcheggio ed in particolare sullo stallone ad uso esclusivo dell'immobile, mentre la

camera da letto matrimoniale e l'attigua camera da letto singola si affacciano su di un piccolo balcone angolare posto in testata all'immobile, il bagno e la seconda camera da letto singola hanno affaccio tramite finestra sul cortile pertinenziale condominiale. Si precisa che l'appartamento è dotato di posto auto scoperto (stallo) ed uso esclusivo, contrassegnato dal n. 8 (otto) e posto nel cortile pertinenziale, zona antistante ed in prossimità dell'accesso carrabile.

### **Caratteristiche strutturali e condominiali del bene:**

- edificio realizzato con struttura ad ossatura portante in c.a.;
- solai laterocementizi vincolati a telai (costituiti da travi e pilastri) in c.a.;
- pareti esterne rivestite con pittura al quarzo.

### **Caratteristiche interne del bene:**

*Portone d'ingresso condominiale:* tipologia: due ante; materiale: anticorodal e vetro;

*Porta d'ingresso appartamento:* tipologia: blindata ad anta singola di manifattura artigianale;

*Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno tamburato;

*Infissi esterni:* tipologia: materiale: anticorodal; condizioni: buone;

*Rivestimento interno:* - cucina: gres porcellanato chiaro, rivestimento in gres porcellanato chiaro a finitura lucida sino ad altezza di 240cm (dim.cm20x20); condizioni: buone;

- bagno: pavimento in gres porcellanato chiaro; rivestimento gres porcellanato chiaro a finitura lucida sino ad altezza di 240cm (dim. cm20x20);

- servizio igienico lavanderia: pavimento in gres porcellanato chiaro; rivestimento gres porcellanato chiaro a finitura lucida sino ad altezza di 240cm (dim. cm20x20);

*Pavim. Interna:* materiale: gres porcellanato chiaro (dim.cm 30x30) a finitura opaca;

*Pareti:* finitura: pittura;

*Dotaz. sanitari bagno padronale:* dotazione: lavabo, bidet, w.c. vasca; materiale: ceramica;

*Dotaz. servizio igienico lav.:* dotazione: lavabo, w.c. doccia; materiale: ceramica;

### **Impianti:**

*Gas:* tipologia: impianto autonomo con dotazione di caldaia "Vaillant"; sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: buone; conformità: da collaudare;

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone; conformità: da collaudare;

*Idrico-fognante:* tipologia: sottotraccia, condominiale; condizioni: buone; conformità: da collaudare

*Citofonico*: tipologia: “Bpt”; condizioni: buone; conformità: da collaudare

**Oneri condominiali.** Come accertato in sede di sopralluogo, l’importo mensile delle spese condominiali ordinarie ammontano mediamente a circa Euro 50,00.

**Stato di occupazione:** Gli immobili oggetto di pignoramento, alla data dell’elaborazione della perizia risultavano occupati dai coniugi esegutati, proprietari a titolo esclusivo dell’immobile ed è utilizzato ad uso residenziale.

**Prezzo base: € 106.029,00**

**Offerta minima: € 79.520,00**

**Rilancio minimo: € 3.200,00**

Il bene di cui sopra è descritto analiticamente nella relazione di stima a firma dell’esperto, Dott. Arch. **Raffaella CORONELLI**, che deve essere consultata dall’offerente, e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, consultabile **sul portale del Ministero della Giustizia nell’area pubblica denominata “portale delle vendite pubbliche”, nonché** sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it), [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it).

#### **MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Chiunque, ad esclusione della parte debitrice, di persona o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell’art. 579, ultimo comma c.p.c, è ammesso a presentare offerta per l’acquisto del bene immobile pignorato. 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 [www.doauction.it](http://www.doauction.it);

L’offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabato, domenica e festivi), antecedente a quello fissato nell’avviso di vendita telematica e, quindi, entro le **ore 12.00 del giorno 18 settembre 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 firmata 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).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare)

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:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita Iva, domicilio del soggetto offerente, lo stato civile ed il recapito telefonico;
- 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. 26.02.2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge non offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 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.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza, che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso cui pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del delegato referente della procedura;
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto da versarsi esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 8585, intestato alla procedura, acceso presso la BNL, agenzia del Tribunale di Bari, utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IT47E0100504199000000008585;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico eseguito per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc.es. n. 444/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente copia della ricevuta contabile dell'operazione), da cui risulti l'IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina 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'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare a titolo di cauzione una somma pari (o comunque non inferiore) al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. 8585 intestato alla procedura, acceso presso la BNL, agenzia del Tribunale di Bari, intestato alla procedura esecutiva immobiliare 444/2022 r.g.e. utilizzando le seguenti coordinate bancarie: IT47E0100504199000000008585.

Il bonifico dovrà indicare quale causale: "Proc.es. r.g.e.: 444/2022, lotto unico, versamento cauzione".

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, 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 n.447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., 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 GRUPPO EDICOM;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è: [www.doauction.it](http://www.doauction.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale: [www.doauction.it](http://www.doauction.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 **sito doauction.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:

- verificherà la validità e tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti 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), con individuazione della data di inizio e di scadenza, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare a tutti la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. 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 dalla cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

**La durata della gara è fissata in 5 giorni lavorativi, escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale, a far data dalle ore 17:00 del 25.09.2026 alle ore 17:00 del 02.10.2026.**

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, comma 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, tramite la piattaforma della vendita telematica.

e) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d.prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co.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 presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo caso a 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, 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 **doauction.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 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, 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), secondo Cass. n. 18421/2022. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.. L'importo degli oneri tributari sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi 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 attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà fornire le informazioni prescritte dalla legge antiriciclaggio, con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale.

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

1) Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto – eventualmente locativo – in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, frutto, onere,

ragione e azione e 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 o riduzione del prezzo.

2) La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta o oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario del fabbricato potrà, ricorrendone i presupposti e nei casi e termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46, comma V e 40 comma VI della legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (trascrizione del decreto di trasferimento, sua registrazione, voltura catastale, pagamento delle imposte/o sul valore aggiunto) nonché i compensi del professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario.

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che il bene è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, con spese a carico della procedura. Nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio del bene, per l'eventualità in cui risulti occupato dal debitore o da eventuali terzi senza titolo.

5) La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di consulenza tecnica.

6) Il prezzo indicato a base d'asta prevede che gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale sono a carico dell'acquirente.

7) Non vi è possibilità di rateizzazione del prezzo.

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

## **PUBBLICITA'**

Il presente avviso, per il tramite dello staff di Edicom Finance srl, almeno 90 giorni prima della data della vendita, dovrà essere inserito sul portale del Ministero della Giustizia nella denominata

“portale delle vendite pubbliche”.

Inoltre, almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà allo staff della società Edicom Finance srl, la pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it), di cui la gestione tecnica è affidata alla società, nonché almeno 45 giorni prima della data della vendita stessa, pubblicazione per estratto, e per una sola volta, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti previsti dall'art. 490, 3° comma, c.p.c. a cura di soggetto professionale operante sul mercato, che al fine di razionalizzare i costi ed ottimizzare la pubblicità provvederà alla redazione dell'estratto per la pubblicità ed alle seguenti ulteriori pubblicità:

- affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo;
- postalizzare l'estratto ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio *Postal target*, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019);
- inserendolo a mezzo *internet* su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di appello di Bari (ovvero sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019).

Le visite dell'immobile dovranno essere richieste esclusivamente mediante domanda fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per quanto non indicato nel presente atto, si rinvia alle vigenti norme di legge.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Presso il Tribunale di Bari, 2° piano Sezione Esecuzioni Immobiliari stanza n° 9, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 ed al numero di telefono 080 5722975 è possibile ricevere maggiori informazioni ed assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie. Ulteriore assistenza è fornita dal Delegato alla vendita Avv. Annamaria Matera (tel. 080 5213801 – cell. 348 2638595 [avv.annamaria.matera@gmail.com](mailto:avv.annamaria.matera@gmail.com) e sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il portale delle vendite pubbliche.

Bari, 27.03.2026

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Annamaria Matera**