

STUDIO LEGALE
AVV. GIOVANNI TESTA
Via A. Omodeo, 57-70125 Bari
Tel. 348.5166168
e-mail: studioavvtesta@libero.it
PEC: testa.giovanni@avvocatibari.legalmail.it

TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura esecutiva immobiliare nr. 55/2025 R.G. esec.

G.E.: Dott. Antonio Ruffino

Professionista delegato: Avv. Giovanni Testa

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Giovanni Testa, con studio in Bari, alla via A. Omodeo n. 57, professionista delegato alle operazioni di vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marisa Attollino del 03.01.2026

AVVISA

che il giorno 9 dicembre 2026 a partire dalle ore 16,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto fino alle ore 16,00 del 16 dicembre 2026, sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente sito internet www.doauction.it – Gruppo Edicom, si procederà alla vendita telematica senza incanto asincrona del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall'Ing. Maria Gabriella Caizzi, depositata in data 13.10.2025, documento allegato al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

LOTTO UNICO

Piena proprietà quota 1/1 di appartamento in Binetto alla via San Pio da Petralcina n. 15, posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) avente accesso autonomo ed indipendente dal cancelletto posto su strada di piano di lottizzazione, composto da quattro vani ed accessori, oltre a antistante, latistante e retrostante area scoperta.

Meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Binetto al foglio 4, part. 1102, sub. 3, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 107 mq, totale escluse aree scoperte 89 mq, r.c. € 497,09, San Pio da Petralcina n. 15 Piano T

Pertinenziale piena proprietà quota 1/1 del locale autorimessa sita in Binetto alla Via Galileo Galilei n. 4 estesa circa 79 m (metri quadrati settantanove), posto al piano seminterrato, e più precisamente il

primo di fronte, a partire da sinistra, per chi, percorre la corsia di manovra che si diparte dalla rampa di accesso al piano seminterrato.

Meglio identificato al N.C.E.U del Comune di Binetto al foglio 4, part. 1102, sub. 19, categoria C/6, classe 2, superficie catastate mq 77, euro 159,12, via Galileo Galilei n. 4 piano S1

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene risulta occupato dal debitore esecutato e dalla famiglia.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Con riferimento a quanto disposto dall'art. 591 bis, quarto comma, c.p.c, preciso che, dalla consulenza tecnica redatta dal perito d'ufficio Ing. Maria Gabriella Caizzi, depositata in data 13.10.2025, per la realizzazione del "Lotto 5/B", costituito da un fabbricato per civili abitazioni, garage, con annessi locali al piano seminterrato, è stato rilasciato dal Comune di Binetto, in data 10 agosto 2007, Permesso di Costruire n. 15/2007, protocollo n. 3375. Il CTU ha evidenziato che gli immobili sono conformi allo stato dei luoghi a meno:

- 1) della diversa destinazione d'uso dell'ambiente riportato come cucina ed adibito a seconda camera da letto dell'immobile "a";
- 2) della realizzazione di una parete a piano seminterrato che divide il sub. 19 con destinazione C/6 (autorimessa) in due ambienti, uno funzionalmente collegato con l'appartamento ed adibito a cucina-pranzo-soggiorno e l'altro adibito correttamente ad autorimessa con accesso carrabile da via Galileo Galilei 4.

Si precisa, inoltre, che l'immobile è stato realizzato nell'ambito di intervento di edilizia convenzionata, in forza di convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Binetto e la società attuatrice, con atto a rogito del Segretario Comunale in data 26 luglio 2007, della durata di anni 20.

In virtù di detta convenzione, l'alloggio è soggetto a vincolo di prezzo massimo di cessione, determinato sulla base del prezzo originario al mq fissato in convenzione, rivalutato secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo e ridotto mediante coefficiente di vetustà, come dettagliato nella relazione di stima e nella convenzione depositata in atti.

L'aggiudicatario subentrerà in tutti gli effetti della convenzione, ivi compreso il rispetto del prezzo massimo di cessione in caso di futura rivendita dell'immobile.

Per ogni approfondimento si rinvia al contenuto della perizia con esonero da ogni responsabilità per la procedura.

STUDIO LEGALE
AVV. GIOVANNI TESTA
Via A. Omodeo, 57-70125 Bari
Tel. 348.5166168
e-mail: studioavvtesta@libero.it
PEC: testa.giovanni@avvocatibari.legalmail.it

PREZZO BASE € € 145.605,00;

OFFERTA MINIMA € 110.000,00;

RILANCIO MINIMO € 4.300,00.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.doauction.it – Gruppo Edicom.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi; sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, e pertanto entro il 1 dicembre 2026, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla proc. esec. imm. n. 55/2025 – Tribunale di

STUDIO LEGALE
AVV. GIOVANNI TESTA
Via A. Omodeo, 57-70125 Bari
Tel. 348.5166168
e-mail: studioavvtesta@libero.it
PEC: testa.giovanni@avvocatibari.legalmail.it

Bari, IBAN IT27Z0100504199000000001048, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.

Il bonifico con causale “Proc. Esec. Imm. N. 55/2025 R.G. 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 il professionista delegato non riscontri 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 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.

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

CONTENUTO DELL’OFFERTA

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

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente (l’offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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);
- b) qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 c.c.;

STUDIO LEGALE
AVV. GIOVANNI TESTA
Via A. Omodeo, 57-70125 Bari
Tel. 348.5166168
e-mail: studioavvtesta@libero.it
PEC: testa.giovanni@avvocatibari.legalmail.it

- d) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- e) Se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- f) Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (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.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora di inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima sopra indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione). Esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

3) All'offerta dovranno essere allegati:

- una copia del documento di identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;

STUDIO LEGALE
AVV. GIOVANNI TESTA
Via A. Omodeo, 57-70125 Bari
Tel. 348.5166168
e-mail: studioavvtesta@libero.it
PEC: testa.giovanni@avvocatibari.legalmail.it

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone (e quindi non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario ex 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.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

4) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale **www.doauction.it – Gruppo Edicom**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale **www.doauction.it – Gruppo Edicom**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla

casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

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

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

5) Gara ed aggiudicazione

- a) Le parti possono assistere alla vendita online la cui data è resa pubblica nelle forme di legge;
- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata presentazione attuata mediante l'accesso nell'area riservata, salvo quanto previsto al successivo punto e).
- 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, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata al 9 dicembre 2026 alle ore 16,00 e di scadenza fissata al 16 dicembre 2026 alle ore 16,00, 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 la possibilità a tutti gli

offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 c.1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli 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 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 al G.E., allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

-tramite il portale **www.doauction.it – Gruppo Edicom**, 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: il portale **www.doauction.it – Gruppo Edicom** 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 o mediante uno o più assegni circolari intestati alla

STUDIO LEGALE
AVV. GIOVANNI TESTA
Via A. Omodeo, 57-70125 Bari
Tel. 348.5166168
e-mail: studioavvtesta@libero.it
PEC: testa.giovanni@avvocatibari.legalmail.it

procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui i beni si trovano, con tutte 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 vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, il professionista delegato relazionerà al G.E. al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione degli stessi.

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 valore aggiunto, ipotecarie e catastali) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e della sua integrazione.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. 6/6/2001 n.380 e di cui all'art. 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n.47.

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

STUDIO LEGALE
AVV. GIOVANNI TESTA
Via A. Omodeo, 57-70125 Bari
Tel. 348.5166168
e-mail: studioavvtesta@libero.it
PEC: testa.giovanni@avvocatibari.legalmail.it

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

-almeno novanta giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché sul portale nazionale **www.fallcoaste.it**, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it a cura della Società Zucchetti Fallco Software Giuridico;

- almeno quarantacinque giorni prima, alle seguenti ulteriori pubblicità: a) affissione di 30 manifesti nel Comune ove sono gli immobili in vendita; b) sui portali commerciali (www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it) a cura della Società Zucchetti Fallco Software Giuridico.

Si precisa che il gestore invia le credenziali di accesso trenta minuti prima dell'asta.

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, con prenotazione sul portale delle vendite pubbliche o contattando direttamente il delegato ai numeri indicati.

Bari, 29 giugno 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni Testa