

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA****PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 451/2022 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. 591bis c.p.c., con ordinanza resa in data 28.10.2025 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari, dott.ssa Marina Cavallo

**AVVISA**

che il giorno **15 Ottobre 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 "spazioaste.it" del seguente bene immobile sito nel Comune di Modugno, analiticamente descritto nella perizia espletata dall'esperto nominato, Ing. Carlo Dell'Omo, 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**

Proprietà superficiaria della porzione immobiliare facente parte del fabbricato in Modugno, quartiere "Cecilia", I^ traversa di via Ancona n.3 e precisamente: appartamento sito all'ottavo piano superiore, scala " U ", interno 38, composto di tre vani utili ed accessori, confinante con altri appartamenti del piano, area a cielo libero e pianerottolo. L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale al quale si accede dopo aver superato un cancello in metallo che si apre sulla via Molise al n. 7, attraversando un'ampia zona asfaltata destinata a parcheggio per i residenti, infine, superando un infisso in metallo e vetro. Il manufatto si compone di dieci piani fuori terra oltre il lastrico solare ed è costituito da 48 unità immobiliari, distribuite in numero di sei per piano dal secondo al settimo incluso e di quattro dall'ottavo al decimo. La struttura portante è ad intelaiatura in c.a. per i setti verticali e latero-cementizi per gli orizzontamenti. Il vano scala (a tenuta di fumo), ha struttura portante in c.a., con

le alzate e le pedate rivestiti con materiale lapideo mentre i pianerottoli presentano piastrelle nel formato 0.35 x 0.35 mt. Il fabbricato è dotato di n. 2 ascensori, uno accessibile dal vano scala ed il secondo dal corridoio di disimpegno agli appartamenti. L'unità immobiliare posta in vendita è composta da tre vani, oltre cucina, bagno e disimpegno. L'accesso all'appartamento avviene direttamente nel soggiorno, dal quale si accede, sulla destra, alla cucina. Attraverso il disimpegno, ubicato sul lato sinistro dell'ingresso, si raggiungono la camera da letto matrimoniale, la camera singola ed il bagno.

L'immobile è dotato di balcone sviluppato lungo due lati perimetrali dell'appartamento, per l'intera loro estensione, con parapetto in muratura. Sul lato principale del balcone affacciano il soggiorno e la camera matrimoniale; sul medesimo lato è altresì presente un ripostiglio con struttura in alluminio.

Il secondo tratto del balcone, disposto perpendicolarmente al primo e chiuso a veranda mediante struttura in metallo e vetro, serve la camera singola ed il bagno. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento mediante tapparelle in plastica motorizzate.

**Impianti dell'immobile:** l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con distribuzione mediante radiatori in ghisa e termoarredi installati nel bagno e nel soggiorno, nonché con produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia, alimentata a gas metano, è marca Sylber, modello "Belle Più 20 I.E. FF". L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia e dotato delle principali utenze a servizio dell'abitazione, risulta conforme alla normativa vigente.

L'impianto idrico-fognario è collegato alla rete urbana.

L'immobile è inoltre dotato di impianto citofonico, telefonico e televisivo.

L'unità immobiliare **risulta occupato dagli esecutati**, che ivi risiedono.

Si evidenzia che gli esecutati risultano titolari del diritto di superficie dell'immobile pignorato sicchè per l'acquisizione della piena proprietà sarà necessario procedere all'affrancazione del suolo, attualmente di proprietà del Comune di Modugno e concesso in convenzione alla società costruttrice.

Il corrispettivo dovuto al Comune viene determinato sulla base della superficie commerciale dell'immobile, calcolata in funzione della superficie complessiva dei vani e dell'area destinata a parcheggio.

Con istanza presentata al Comune di Modugno in data 06/09/2023, l'Esperto stimatore ha richiesto la quantificazione del corrispettivo necessario per l'affrancazione, determinato dall'Ente in data 10/10/2023 nell'importo di € 1.159,09. Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare è stato edificato su area concessa dal Comune di Modugno in diritto di superficie alla società costruttrice, in forza di convenzione notarile stipulata in data 25/06/1987, registrata e trascritta presso i competenti uffici immobiliari.

**Autorizzazioni urbanistiche ed abitabilità:** dalla c.t.u. a firma dell'Ing. Carlo Dell'Omo datata 14.07.2025 si è constatato che è stata rilasciata dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Modugno Concessione Edilizia n. 133/1987 – pratica n. 129/1983, prot. n. 28106, per la costruzione di un edificio residenziale ubicato sul lotto n. 2 della zona C del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare. La dichiarazione di fine lavori risulta presentata in data 30/01/1990. Il fabbricato è privo di certificato di abitabilità/agibilità. Il c.t.u., dal confronto tra la planimetria assentita e lo stato dei luoghi ha rilevato le seguenti difformità edilizie: diversa distribuzione degli spazi interni; chiusura a veranda del balcone adiacente alla cucina mediante struttura in metallo e vetro, con conseguente ampliamento del vano; realizzazione di un ripostiglio sul balcone in corrispondenza della finestra del soggiorno; chiusura a veranda di una porzione del balcone sul lato nord-ovest mediante struttura in metallo e vetro. Pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile si renderà necessario:

1. il ripristino del balcone adiacente alla cucina e la rimozione del ripostiglio, per un costo stimato delle opere pari ad € 5.000,00;
2. la presentazione di CILA in sanatoria/tardiva, con costi stimati pari ad € 1.850,00 complessivi, comprensivi di sanzione amministrativa (€ 1.000,00), diritti di segreteria (€ 50,00) e compenso tecnico professionale (€ 800,00).

La superficie lorda coperta è pari a mq 68.26, la superficie utile è di mq 57.03, quella dei balconi è di mq 25.88.

**Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono.**

L'unità immobiliare oggetto di vendita risulta iscritta al Catasto fabbricati in Modugno alla via Molise n.3, scala U interno 38, piano 8, con i seguenti dati

identificativi e di classamento: **partita 1011818, foglio 5, particella 477, sub 45, via Ancona 1 traversa n.3, s.U, i. 38, p. 8, zc. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, rendita lire 967.500 (Euro 499,67).”**

Il valore di stima del lotto unico è, pertanto

**Prezzo base: € 73.000,00 (euro settantatremila/00)**

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

**€ 54.750,00 (cinquantaquattromilasettecentocinquanta/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 “Astalegale.net” “spazioaste.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 08 Ottobre 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 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 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. 451/2022 Trib. Bari"  
**IBAN IT19K010050419900000010491**, 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. 451/2022 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. 451/2022 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 “Astalegale.net S.p.A.;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore ovvero è il sito [spazioaste.it](https://spazioaste.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 “[spazioaste.it](https://spazioaste.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 "spazioaste.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 dell'15 Ottobre 2026 sino alle ore 15:00 del 22 Ottobre 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 “spazioaste.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 “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.

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](http://www.tribunale.bari.it), sul portale nazionale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e/o sul sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://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*".

b) inserendolo sui portali commerciali [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)

c) mediante l'affissione di 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo.

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 09 Giugno 2026