

Avv. Simona Carabba  
Piazza Aldo Moro n. 8

70122 – BARI

Pec: simonacarabba@pec.giuffre.it

**TRIBUNALE DI BARI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA**

**Procedura esecutiva imm. n. 844/15 RG ES**

**GE dott.ssa Cutolo**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta Avv. Simona Carabba, C.F.:CRBSMN74C68A662S, con studio in Bari alla Piazza Moro n. 8, professionista delegato per le operazioni di vendita

**AVVISA**

che dalle ore **17.30** del giorno **16.07.2026** sino alle ore **17.30** del giorno **23.07.2026** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet **doauction.it** si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Francesco Bracciolini, 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 ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili di seguito descritti:

**LOTTO UNICO**

Casa per civile abitazione in località Palese-Macchie (BA) alla Via Amedeo di Savoia Duca d'Aosta n. 16 (ex Via Zanchi) con ingresso indipendente dal civico 16, appartamento che si sviluppa a piano terra, composto da 2 camere da letto (di cui una soppalcata mq 8 circa), soggiorno-zona pranzo, bagno e angolo cottura, oltre ad un atrio,

balconcino con vano lavanderia e lastrico solare (entrambi raggiungibili con scala in ferro esterna). L'intero immobile è identificato catastalmente al N. C. E. U. al fg. 1, p.lla 181, sub 9 (ex sub 3), piano T, tot. mq 100 circa, cat. A/4, Classe 5, consistenza vani 5,5, rendita catastale euro 468,68. Immobile occupato dai debitori.

Prezzo base d'asta	€ 65.429,25
Offerta minima	€ 49.071,93
Rilancio minimo	€ 2.000,00

### **LEGITTIMITA' URBANISTICA E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

#### **CRITICITA'**

In perizia il ctu rileva che il soppalco realizzato in una delle camere da letto non risulta sulla planimetria catastale ed il lastrico solare di pertinenza non risulta accatastato; l'intero immobile, poi, risulta privo della certificazione di agibilità/abitabilità. Si evidenzia che dagli atti allegati alla perizia risulta essere stata presentata una istanza di sanatoria nel 1999 per non meglio identificati abusi, rimasta in sospeso in ragione della mancata presentazione della documentazione richiesta. Quanto alla sanabilità delle difformità rilevate in CTU, ci si riporta a quanto indicato ivi alla pag. 14, anche in ordine alle spese necessarie per le relative pratiche edilizie. Ad ogni buon conto, l'aggiudicatario, ove ve ne siano i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e di cui all'articolo 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n.47, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura. Si rilevano fenomeni di umidità e condensa in tutto l'immobile. Da ultimo si rileva che non vi è condominio.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, 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 "**doauction.it**".

**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, ossia entro le ore 12:00 del giorno 09.07.2026, 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 Ministro 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 riconducibile all'offerente**, ai sensi dell'art. 12, comma 5 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 (o comunque non inferiore) al 10% del prezzo offerto, per ogni lotto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "PROCESEC IMM N. 844/2015 RGE", IBAN: IT 70 D 01005 04199 0000 0000 8972, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "*Proc. Esec. Imm .N. 844/15 R.G.E., LOTTO UNICO, versamento cauzione*"; andrà effettuato un bonifico a titolo di cauzione per ogni lotto per il quale si deposita l'offerta; l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica

(16.07.2026) e in un **congruo termine** 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 (secondo la tempistica sopra detta), l'offerta sarà inammissibile.

**In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari (ossia, le spese di bonifico per la restituzione e qualsivoglia altra spesa a ciò inerente sarà a carico dell'offerente non aggiudicatario).**

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge** (attualmente pari ad Euro 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](https://pst.giustizia.it).

### CONTENUTO DELL' OFFERTA

**L'offerta di acquisto è irrevocabile**, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 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.I., residenza, domicilio del soggetto offerente ;
- 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) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà allegare all'offerta copia del documento di identità e del CF del coniuge, per escludere il bene dalla comunione legale dovrà allegare la dichiarazione del coniuge prevista

dall'art. 179 c.c. (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione ed entro il versamento del saldo del prezzo);

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 giuridica o comunque ente non personificato) deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri rappresentativi oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

g) l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., con la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti dell'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;

h) se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di mandatario, c.d. "Presentatore", ex art. 579 co. 2 c.p.c. - e cioè persona fisica munita di casella pec e firma digitale - detto presentatore dovrà essere stato all'uopo incaricato dall'offerente a mezzo di procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata per firmare e trasmettere l'offerta tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione; in tal caso, copia per immagine della

suddetta procura dovrà essere allegato all'offerta; il "Presentatore" potrà anche presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita, ma in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno;

**L'offerta dovrà inoltre 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 (dati catastali);
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- 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 indicata, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo che NON potrà essere prorogato trattandosi di termine perentorio (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto c.d. di sospensione feriale, giusta Cass. 18421/2022); ove non fosse indicato espressamente il termine per il versamento, si intenderà indicato quello, pure perentorio, di 120 gg.

**E' 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 o dei bonifici (in base ai lotti per i quali si deposita dl'offerta) effettuati per il versamento della cauzione/delle cauzioni, che dovrà riportare la causale "*Proc. Esec. Imm. N. 844/2015 R.G.E., LOTTO UNICO, versamento cauzione*";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella 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 nel presente avviso di vendita.**

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- la copia del documento di identità in corso di validità e la copia del codice fiscale dell'offerente;
- 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, nonché il CRO dell'operazione;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di separazione dei beni copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dovrà essere allegato all'offerta; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (o della dichiarazione ex art. 179 c.c. per escludere che l'acquisto rientri nella comunione), nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dovranno essere allegati all'offerta (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione ed entro il versamento del saldo 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 dell'offerente ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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;
- la documentazione richiesta di cui ai punti f), g) ed h) innanzi indicati.

### MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale **doauction.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nel presente 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 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.

Nel giorno prefissato il professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati 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 ed 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.

## MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

### Gara ed aggiudicazione

A) Solo 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 nel presente 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 per il 16.07.2026 alle ore 17.30** e di scadenza fissata per il **23.07.2026 ore 17.30.**

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 art. 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, comma 3 n. 3c.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 caso a deliberare sull'istanza di assegnazione ex art. 590 e 591 comma 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 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 **doauction.it**; 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, termine (tanto nella prima ipotesi quanto nella seconda) perentorio che NON POTRA' ESSERE PROROGATO** (da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto c.d. di sospensione feriale, giusta Cass. 18421/2022); **l'aggiudicatario entro lo stesso termine per il pagamento del saldo prezzo dovrà versare a mezzo bonifico sempre per mezzo del medesimo IBAN le spese e gli oneri fiscali per il trasferimento non inferiori al 10% del prezzo di aggiudicazione – secondo le indicazioni specifiche del delegato alla vendita - la cui eccedenza verrà restituita.** **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'aggiudicatario, a pena di mancata emissione del decreto di trasferimento, sempre nello stesso termine del saldo del prezzo, **dovrà altresì pagare il compenso del delegato in conformità alla liquidazione che sarà eseguita dal giudice dell'esecuzione e preventivamente determinabile utilizzando il prospetto Excel di calcolo del compenso**

adottato dal Tribunale di Bari e consultabile sul sito del internet del medesimo Tribunale (salva maggiorazione o decurtazione che risulterà in sede di liquidazione e che comporterà la restituzione dell'eccedenza versata o la richiesta di integrazione di quanto versato ove insufficiente), **nonché comunicare al delegato l'intenzione di avvalersi della procedura di mutuo** per far fronte al versamento del saldo il tutto; pure nel medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà, altresì, compilare e firmare e rilasciare al delegato alla vendita il modulo "antiriciclaggio" (identificazione ed adeguata verifica), a pena della mancata emissione del Decreto di Trasferimento.

H) il delegato provvederà a restituire le cauzioni versate ai partecipanti non aggiudicatari con bonifico bancario, importi che saranno **restituiti al netto delle spese di bonifico**, così come previste dalla banca presso cui è acceso il cc intestato alla procedura.

#### **DISCIPLINA DEL CREDITO FONDIARIO**

Poiché l'immobile, oggetto di vendita, risulta gravato da ipoteca di mutuo fondiario, ipoteca iscritta in favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, l'aggiudicatario degli stessi immobili, ove intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo assumendosi gli obblighi relativi, dovrà provvedere **entro il termine di giorni 15 (quindici) dall'aggiudicazione al pagamento alla banca** delle rate scadute, degli accessori e delle spese, così come previsto dall'art.41 quinto comma del D.lgs n.385/1993. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della suddetta facoltà, dovrà versare entro il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**, ove espressamente indicato dal delegato alla vendita o autorizzato dal GE (in caso contrario il versamento del saldo andrà versato per intero sul cc intestato alla procedura a mezzo dell'IBAN più innanzi indicato), direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo di aggiudicazione che corrisponde al complessivo credito dell'Istituto mutuante, per capitale ed interessi - così come previsto dall'art.41 quarto comma del D.lgs n.385/1993 - depositando la relativa quietanza presso lo studio

del professionista delegato, ed inoltre dovrà versare al medesimo professionista, l'eventuale residuo del prezzo di aggiudicazione accessori e spese entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione medesima, mediante bonifico sul conto intestato a **“PROC ESEC IMM N. 844/2015 RGE”**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (nei limiti più sotto indicati), di cui sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Le spese relative alla cancellazione delle formalità tutte gravanti sull'immobile di cui al presente avviso sono a carico della procedura; si evidenzia a tal proposito che **potranno essere cancellate dalla procedura solo ed esclusivamente le ipoteche ed i pignoramenti correlati alla procedura esecutiva** mentre tutte le altre formalità (domande giudiziali, sequestri, pignoramenti vetusti precedenti, fondi patrimoniali ecc...) potranno essere cancellate - ove ne ricorrano i presupposti - a cura e spese dell'aggiudicatario.

Gli oneri fiscali (registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico dell'aggiudicatario, così come le spese del delegato e custode poste per legge a suo carico.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile “Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”; se l'immobile risulti abitato dal debitore o occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, ne sarà ordinata la liberazione.

Gli immobili descritti nel presente avviso verranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e al d.p.r.

380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le inerenti pertinenze ed accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita 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 quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali non pagati dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti non conoscibili 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 del bene.

**La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ORDINANZA DI VENDITA, cui per quanto quivi non indicato espressamente ci si riporta, nonché la lettura del presente avviso e della RELAZIONE DI STIMA con eventuali successive integrazioni, anche fotografiche, con esonero di ogni e qualsivoglia responsabilità in capo alla Procedura Esecutiva e al Delegato per il caso contrario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le norma di legge.**

#### PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- almeno 90 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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito ufficiale del Tribunale di Bari [www.tribunale-bari.giustizia.it](http://www.tribunale-bari.giustizia.it);
- almeno 45 giorni prima della data, per una volta sola e sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 comma 3.

Verranno inoltre affissi n. 30 manifesti nel Comune ove è situato l'immobile, ove diverso dal capoluogo, e verrà inviato l'estratto della vendita, attraverso il servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita o consultando gli anzidetti siti web, oppure, previo appuntamento, direttamente dal sottoscritto Professionista Delegato presso lo studio in Bari, alla Piazza Moro n. 8 (tel. fax Tel. 347/9373816).

Sarà possibile visionare l'immobile oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta online tramite il link "prenota visita immobile" presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul **portale delle vendite pubbliche**.

Si rende noto, da ultimo, che è intervenuta tra l'ABI ed il Tribunale di Bari, sezione esecuzioni immobiliari, una **convenzione** in virtù della quale i partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari, tenendo presente che: il mutuo sarà erogabile per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni stabilite da ciascuno degli Istituti di Credito aderenti all'accordo, il cui elenco è pubblicato sul sito del Tribunale di Bari –Pubblicità Legale – Mutui.

Per acquisire informazioni più dettagliate, i potenziali partecipanti all'asta potranno contattare direttamente gli Istituti di Credito ivi indicati.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si rinvia alle norme di legge in vigore.

Bari, 30/03/2026

Avv. Simona Carabba