

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva immobiliare n. 166/2025 RGE

La sottoscritta avv. Anna Cotugno, professionista delegata alle operazioni di vendita con provvedimento del 10/06/2026 del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Antonio Ruffino,

AVVISA

che il giorno **11/11/2026 a partire dalle ore 16.00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e di eventuali giorni festivi)** si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona - in particolare, il versamento della cauzione, le presentazioni delle offerte e lo svolgimento della gara tra gli offerenti saranno effettuate con modalità telematiche e, in ogni caso, 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 - dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione depositata il 22/12/2025, allegata al fascicolo della esecuzione, dell'Ing. Rosa Carmela Covella, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni. E precisamente:

LOTTO UNICO

Formato per il diritto di Proprietà (1/1) dai seguenti beni.:

- 1) Appartamento** in Mola di Bari alla Via Guerrieri n. 13, posto al primo piano della scala A, con porta di ingresso posta a destra di chi sale le scale, della consistenza di complessivi 8,5 vani catastali Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mola Bari al Foglio n. 7 Particella n. 199 Subalterno n. 19, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 153 mq – Totale escluse aree scoperte 147 mq, Rendita Euro 746;
- 2) Locale box auto** in Mola di Bari alla Via Guerrieri n. 13, posto al piano terra, consistenza 20 mq, con accesso dalla porta che si apre sul cortile condominiale Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mola Bari al Foglio n. 7 Particella n. 199 Subalterno n. 9, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq, Superficie catastale 23 mq, Rendita Euro 69,21.

L'abitazione, porzione del lotto unico oggetto di procedura, confina sui tre lati a Nord, Sud ed Est con cortile condominiale, mentre ad Ovest con abitazione di altra proprietà avente accesso dallo stesso pianerottolo condominiale, con vano scala condominiale e con cortile

condominiale, salvo altri. Il locale autorimessa, porzione del lotto unico oggetto di procedura, confina a Nord con cortile condominiale, a Sud e ad Est con locali di altre proprietà, ad Ovest con locale di altra proprietà e con vano scala condominiale, salvo altri.

Dalla perizia che si invita a consultare e che costituisce parte integrante del presente avviso si evince che dal confronto delle planimetrie catastali attuali con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato nelle planimetrie da rilievo emerge la difformità relativa alla realizzazione della veranda sul balcone ad Est dell'appartamento. Invece non emergono difformità relative al locale del piano terra. Il bene, attualmente occupato dal debitore, viene posto in vendita libero. L'aggiudicatario potrà, ove necessario e ricorrendone i presupposti di legge e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e normativa modificativa ed integrativa.

Valore Commerciale: € 207.419,47 (euroduecentosettemilaquattrocentodiciannove/47)

Prezzo base: € 176.300,00 (eurocentosettantaseimilatrecento/00)

Offerta minima: € 132.225,00 (eurocentotrentaduecentoventicinque/00).

Rilancio minimo di € 5.000,00 (eurocinquemila/00).

Non sono ammesse offerte in aumento con numeri decimali.

Si rende noto che i partecipanti potranno richiedere mutui ipotecari.

La vendita dell'immobile di cui sopra, meglio descritto nella relazione di stima sopra indicata che deve essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio e ci si riporta integralmente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, è pubblicizzata sui siti www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.bari.it, www.giustizia.bari.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ovvero presso lo studio del professionista delegato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1.- Offerte di acquisto. Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto dei compendi immobiliari pignorati. 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.GOBIDREAL.IT**.

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno 04/11/2026, 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 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 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 che nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che avrebbe dovuto 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:

- 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 c. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, 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, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà 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 (Delegato);
- la data e l'ora delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato;
- il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione) che non può essere rateizzato;
- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato a **"Proc. Esec. Imm. n. 166/2025 R.G.E.", IBAN IT 96 K 01005 04199 000000009105 presso BNL SpA Agenzia Pal. di Giustizia di Bari;**
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **"Proc. Esec. Imm. n. 166/2025 R.G.E. - cauzione"**, versamento 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), 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, 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 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 procedura.

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. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo 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).

2. Modalità della vendita telematica asincrona

a) **Il Gestore designato per la vendita telematica è la società GOBID.IT.**

b) Il gestore della vendita telematica è operante sulla piattaforma web **WWW.GOBIDREAL.IT**;

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

3. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **WWW.GOBIDREAL.IT**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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 **WWW.GOBIDREAL.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.

All'udienza il professionista delegato verificherà la validità e la tempestività delle offerte, verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati, provvederà a dichiarare inammissibili le offerte valutate regolari e tempestive, provvederà a dare avviso di ogni altro fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene di cui sia venuto a conoscenza e 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.

4. Gara e 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, 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 mediante formulazione di offerte in aumento, 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) a far data dalle **ore 16.00 del giorno 11/11/2026 sino alle ore 16.00 del giorno 18/11/2026**. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, la scadenza sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti prima della scadenza del termine, 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 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 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, 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 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 **WWW.GOBIDREAL.IT** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e

tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma **WWW.GOBIDREAL.IT** sarà **l'unico canale ufficiale** per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

5. Versamento del saldo prezzo

a) 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, escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo.

b) 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. Il Delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

c) L'importo degli oneri tributari, posti a carico dell'aggiudicatario, sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo prezzo di aggiudicazione. 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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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, mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello 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. Eventuali opere eseguite in parziale difformità dalla licenza di

costruzione, sono sanabili in base all'art. 34, co. 2 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 12 legge 47/1985), ove ne ricorrano i presupposti di legge. Inoltre, in base all'art. 46, co. 5 del D.P.R. 380/2001, e sempre ove ne ricorrano i presupposti di legge, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari e le spese per l'attività di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, che sono a carico dell'aggiudicatario. Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinata l'immediata liberazione. Ai sensi dell'**art. 560, comma 10, c.p.c.**, l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato è attuato dal Custode Giudiziario secondo le disposizioni impartite dal Giudice dell'Esecuzione, **senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c.** L'attuazione dell'ordine di rilascio avverrà d'ufficio a cura e responsabilità del Custode Giudiziario, nell'esclusivo interesse dell'aggiudicatario e senza alcuna spesa a carico di quest'ultimo. Non è pertanto richiesto all'aggiudicatario il deposito di alcuna specifica istanza o richiesta di liberazione, **salvo il caso di esonero**. L'aggiudicatario ha la facoltà di esentare il Custode dall'attività di liberazione. Qualora intenda avvalersi di tale facoltà, dovrà far pervenire al Professionista Delegato **espressa dichiarazione scritta di esonero** contestualmente al versamento del saldo prezzo o, al più tardi, prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. In caso di vendita di immobile ad uso abitativo, l'aggiudicatario, ai fini dell'imposta di registro, potrà richiedere, come consentito ai sensi dell'art. 1, co. 497, legge 266/2005, la tassazione sulla base del valore determinato sulla rendita catastale determinata ai sensi dell'art. 52, co. 4 e 5 del D.P.R. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pagato. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima e del presente avviso. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le norme di legge vigenti.

INFORMAZIONI E VISITA DEL BENE

Ai sensi dell'art. 560 comma 5, quarto periodo c.p.c., in combinato disposto con il comma 4 bis dell'art. 4 D.L. 59/16, introdotto in sede di conversione dalla L. 119/16, la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, 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. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode/Delegato (scrivendo all'indirizzo email anna.cotugno@libero.it).

Bari, 07.07.2026

La Professionista delegata

Avv. Anna Cotugno

