

Avv. Annalisa Azzariti  
Corso Italia n. 19/C – 70123 Bari  
Tel. e fax 080/8958371 – Cell. 338/4983326  
P.Iva 02848240723 -C.F. ZZR NLS 64T42A662D  
Pec: [avv.azzariti@legalmail.it](mailto:avv.azzariti@legalmail.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI- ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**  
**PROC. ES. N. 320/2023 – DELEGA N.143/2024 – G.E. Dott. Chiara Cutolo**

Il sottoscritto Avv. Annalisa Azzariti, C.F. ZZRNL564T42A662D, con studio in Bari, al Corso Italia n. 19/C, pec [avv.azzariti@legalmail.it](mailto:avv.azzariti@legalmail.it), delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 cpc, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Chiara Cutolo del 29.5.2024, comunicata in data 4.6.2024, visti gli articoli 591 bis e 576 cpc, visto il D.L. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015 e successive modifiche e integrazioni,

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 490 cpc, che dalle ore 15,30 del giorno **28 ottobre 2024**, sino alle ore 15,30 del giorno **5 novembre 2024**, sulla piattaforma telematica della società Gobid International Auction Group Srl, raggiungibile al seguente indirizzo internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili, analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Ignazio Basile e depositata il 22.2.2024, nonché dalla nota integrativa del 30.6.2024, con i relativi allegati, che dovranno essere consultati dall'eventuale offerente ed ai quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili di seguito indicati:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà appartamento ubicato in Bari - Loseto, alla Via Umberto Minervini n. 9 ad uso civile abitazione, posto al secondo piano di un fabbricato elevato di 7 piani fuori terra, composto da ingresso – soggiorno, vano ripostiglio, cucina, disimpegno, bagno dotato di finestra, due camere da letto, un antibagno con retrostante bagno con finestra.

L'appartamento è dotato di pertinenziale cantinola al piano interrato contraddistinta con il n. 25 e posto auto al piano terra porticato contraddistinto con il n. 7.

L'appartamento pignorato confina con vano scale, altro appartamento sullo stesso piano ed area condominiale per due lati. La cantinola al piano interrato distinta con il n. 25 confina con corridoio d'ingresso per due lati e cantinole distinte ai nn. 28 e 38. Il posto auto al piano terreno porticato distinto con il n. 7 confina con spazio di manovra per due lati e posti auto distinti con i nn. 6 e 8.

L'appartamento è censito nel catasto fabbricati del Comune di Bari alla Sezione Urbana LO, fg. 4, part. 1046 sub. 25, vani 5,5, classe 3, cat. A/3, zona censuaria 3, superficie catastale totale 100 mq, totale escluse aree scoperte 95 mq, Via Umberto Minervini Lotto 1, piano S1-2, rendita € 582,31; il posto auto situato in Bari - Loseto alla Via Umberto Minervini, lotto 1, piano T è individuato in catasto fabbricati del Comune di Bari, alla Sezione Urbana LO, Fg. 4, part. 1046, sub. 7, consistenza 16 mq., classe 1, cat. C/6, zona censuaria 3, Via Umberto Minervini Lotto 1, piano T, rendita € 19,83.

Il fabbricato al quale appartengono gli immobili pignorati è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 558 del 1°.7.1987 e successiva variante in corso d'opera n. 16605 del 22.3.1989.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 5.2.1990 protocollo n. 25585/89 ed è munito di Attestato di prestazione energetica.

Il rilascio della concessione edilizia afferente l'edificio di cui fanno parte gli immobili staggiati è stato subordinato ad un atto d'obbligo unilaterale per l'applicazione di prezzi di cessione degli alloggi e di canoni di locazione stabiliti nel medesimo atto, per tutte le unità immobiliari realizzate in attuazione del programma di edilizia agevolata convenzionata di cui agli artt. 7 e 8 della L. n. 10 del 28.1.1977 e della L.R. n. 17 del 17.4.1984 e ss.mm.ii.; tale atto d'obbligo, rogato dal Dott. Cesare Cerasi, Notaio in Monopoli, rep. 26156 e racc. n. 7940 del 1°.3.1988 è stato trascritto in Bari il 9.2.1988 ai nn.7879/6153. Si precisa che la durata della convenzione, pari a 20 anni, è scaduta per decorrenza del termine.

A dire del CTU, lo stato dei luoghi dell'appartamento pignorato benchè conforme a quanto riportato nella planimetria catastale, presenta alcune difformità rispetto al progetto a suo tempo assentito dagli uffici competenti del Comune di Bari sulla posizione di alcune tramezzature interne e destinazione di alcuni ambienti; tali difformità, sempre a dire del CTU, possono essere sanate con una pratica di accertamento di conformità, i cui costi sono da considerarsi ricompresi nella riduzione forfettaria del 15%, praticata sul valore di mercato dei beni staggiati.

Gli immobili sono occupati dai debitori esecutati.

**Vincoli non cancellabili con il decreto di trasferimento:** domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, trascritta il 16.9.2010, con le formalità nn. 42573 di Reg. Gen. e 27077 di Reg. Part. (si precisa che il giudizio di revocatoria si è concluso con sentenza di accoglimento); domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, trascritta il 20.9.2012, con le formalità nn. 35610 di Reg. gen. e 25775 di Reg. Part. (si precisa che il giudizio di revocatoria si è concluso con sentenza di accoglimento); annotazione a trascrizione del 10.10.2017 formalità nn.

5612/40992; annotazione a trascrizione del 3.9.2019, formalità nn. 4838/39684; annotazione a trascrizione del 20.10.2021, formalità nn. 5704/50695; annotazione a trascrizione del 16.9.2022, formalità nn. 3189/31589; atto di pignoramento immobiliare trascritto il 24.3.2023 ai nn. 14279 di Reg. Gen. e 10797 di Reg. Part. (si precisa che tale formalità è in corso di cancellazione); trascrizione convenzione edilizia con il Comune di Bari del 31.5.1986, trascritta il 26.6.1986 al n. 19325 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria interne all'area lottizzata e l'asservimento in favore del Comune di Bari dell'area dell'intera lottizzazione – comparto ai manufatti o immobili che sono realizzabili ed indicati nel progetto di lottizzazione; atto unilaterale d'obbligo ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 10/1977 per interventi di edilizia agevolata/convenzionata del 1°3.1988, trascritto il 9.2.1988 ai nn. 7879 di reg. Gen. e 6153 di Reg. Part., con la precisazione che tale convenzione della durata di venti anni è scaduta per decorso del termine di durata.

**Si precisa che i proprietari non sono in regola con il pagamento delle quote condominiali e che le stesse, al mese di febbraio 2024, ammontano ad € 2.056,40, a cui aggiungere la morosità per il mancato pagamento della quota dei lavori straordinari c.d. bonus 110%, pari ad € 6.602,29.**

Il LOTTO unico è stato stimato in € 121.572,00.

**Prezzo base d'asta: Euro 121.572,00 (Euro centoventunomilacinquecentosettantadue/00)**

**Rilancio minimo: Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00)**

**Offerta minima: Euro 91.179,00 (Euro novantunomilacentosettantanove/00)**

\*\*\* \*\*

I beni sono dettagliatamente descritti (individuazione, stato di conservazione, stato di occupazione, diritti ed obblighi, servitù attive e passive, asservimenti, vincoli e quant'altro) nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata il 22.2.2024 e nella nota integrativa del 30.6.2024 dell'Ing. Ignazio Basile, con i relativi allegati, che qui devono intendersi trascritte ed alle quali si rimanda integralmente.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano i presupposti, potrà, comunque, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del DPR 6.6.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma sesto della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

Per altri dati e per ogni ulteriore informazione circa la consistenza, la regolarità urbanistica ed edilizia, degli immobili sopra descritti si fa riferimento alla Relazione di stima depositata il 22.2.2024 ed alla Nota integrativa del 30.6.2024, alle quali si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne la condizione urbanistica dei beni e lo stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, ivi compresa l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti su di essi.

#### **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 al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore designato Gobid International Auction Group Srl, "[www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.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 21 ottobre 2024, 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, 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. 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 DM n. 32/2015).

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

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 esecutiva immobiliare n. 320/2023 – Tribunale di Bari, IBAN: IT08C010050419900000008949, acceso presso la BNL, Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "Proc. Esec. Imm. n. 320/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"; l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà

risultare il giorno fissato per la vendita telematica (**28 ottobre 2024, ore 15,30**) e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa.

In caso contrario, qualora il professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, 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 non aggiudicatario, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma (al netto degli eventuali oneri bancari).

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 n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

#### **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 seguenti **dati identificativi** previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita 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.);
- 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.;
- 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 potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc, salvo la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 cpc rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

#### **L'offerta dovrà 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 (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione). **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 effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "**Proc. esec. imm. n. 320/2023 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati e delle integrazioni di perizia. **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; se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.**

#### **All'offerta dovranno essere allegati:**

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

- la documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), 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 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 ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario (art. 579 co. 2 cpc)** 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;
- se l'offerta è fatta a mezzo procuratore legale (avvocato), procura speciale notarile o scrittura privata autenticata.

#### **MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE**

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

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

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 [www.gobidreal.it](http://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.

Nel giorno prefissato (**28 ottobre 2024**) 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 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.

In ogni caso non verranno considerati come invalidanti la gara, eventi fortuiti o meno che afferiscano esclusivamente agli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: problemi alla connessione della rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante alla gara, ecc

#### **MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE**

##### **Gara ed aggiudicazione**

a) **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque)**, con individuazione della data di **inizio fissata per il 28 ottobre 2024 alle ore 15,30** e di **scadenza fissata per il 5 novembre 2024 alle ore 15,30, in giorni lavorativi, escludendo il sabato, la domenica 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.

Le parti possono assistere alla vendita online, la cui data viene 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, 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 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.

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. 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 caso a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 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., allorché, 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); resta fermo che 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;

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo, mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale), giusta Cass. N. 18421/2022. Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, il Professionista Delegato 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 della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge), segnalando, con la medesima istanza 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.

L'importo degli oneri tributari sarà comunicato dal Professionista Delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del saldo del prezzo. L'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato in conformità alla liquidazione 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 internet del medesimo Tribunale.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, di cui sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

Le spese relative alla cancellazione delle formalità tutte gravanti sugli immobili di cui al presente avviso sono a carico della procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, voltura catastale, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) sono a carico dell'aggiudicatario.

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".

Qualora gli immobili risultino occupati, l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura, prima del deposito del decreto di trasferimento del GE, con l'avvertenza che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile.

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 o difformità della cosa venduta, 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.

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 legge 28 febbraio 1985, n.47.

Si precisa che non viene garantita la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima con le eventuali integrazioni.

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

#### **PUBBLICITA'**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia con le seguenti modalità:

- almeno 90 giorni prima della data della vendita, l'avviso di vendita sarà inserito sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- almeno 90 giorni prima della vendita, l'avviso di vendita, nonché l'ulteriore documentazione già depositata presso la Cancelleria (ordinanza di delega, relazione di stima, eventuali fotografie e planimetrie) saranno pubblicati sul sito ufficiale del Tribunale di Bari, [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it);
- almeno 45 giorni prima della data della vendita, la società Edicom Finance Srl provvederà a dare pubblicità dell'avviso, con le seguenti modalità:
  - 1) inserendolo, per una volta sola, su un quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490 comma 3 cpc, previa redazione dell'estratto per la pubblicità;
  - 2) affissione di n. 30 manifesti nel Comune ove è situato l'immobile, ove diverso dal capoluogo;
  - 3) postalizzando l'estratto della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito (ovvero a mezzo del servizio di Postal Target, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20.5.2019);
  - 4) inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte d'Appello di Bari (ovvero sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e relativi siti collegati, in base al Protocollo di intesa del 20.5.2019).

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, al Corso Italia n. 19/c (tel. 3384983326).

E' possibile ricevere assistenza per le attività di registrazione all'area riservata, per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché per il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle indicazioni necessarie, rivolgendosi alla società Gobid International Auction Group Srl (tel 02 86 88 2269 – mail: [info@gobid.it](mailto:info@gobid.it)). Sarà, inoltre, possibile visionare l'immobile oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link "prenota visita immobile", presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche.

Infine, il sottoscritto Avv. Annalisa Azzariti

#### **RENDE NOTO**

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 aggiornato 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, 8 luglio 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Annalisa Azzariti