

## Avv. Giusi Convertini

Piazza A. Moro, 8 - 70122 Bari - Tel. 080/2048372 Fax 080/6983491

Piazza G. Marconi, 47 - 70010 Locorotondo - Tel. Fax 080/4315301

pec: [convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it](mailto:convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it)

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

#### TRIBUNALE DI BARI - G. E. Dott. ssa M. Cavallo - Proc. Esec. Imm. Rg. 378/2021

Il sottoscritto **Avv. Giusi Convertini** (C.F. CNVGS178R51E645Y - pec [convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it](mailto:convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it), tel. 080.2048372 - fax 080.6983491), con studio in Bari alla Piazza A. Moro n. 8, professionista delegato per le operazioni di vendita in virtù di ordinanza di delega emessa dal G. E. Dott. ssa Cavallo del 30.5.2023, visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c. e visto il decreto legge n. 83/2015, convertito in legge n. 132/2015 e l'art. 161-ter disp. att. c.p.c. D. M. G. n. 32/2015

### A V V I S A

che dalle ore **15.00 del giorno 22.07.2024 sino alle ore 15.00 del giorno 29.07.2024** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall' Ing. Emanuele Palella del 28.12.2022, allegata al fascicolo dell'esecuzione e che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile di seguito descritto:

#### **LOTTO UNO**

**Piena proprietà di Appartamento ad uso Ufficio** ubicato a Bari (BA) alla via F. E. Silvestri n. 22 (ex strada Capo Scardicchio n.22) piano 2. **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 596, Sub. 127, Categoria A10, piano 2, sup. cat. 70 mq, rendita € 1672,03.**

L'appartamento è ubicato al secondo piano di un immobile di 9 piani fuori terra e 2 interrati. L'edificio è dotato di ascensore. **Caratteristiche interne:** L'affaccio è unico ed è disposto a Nord-Ovest. L'appartamento è composto da n. 3 vani affacciati sul balcone, 1 disimpegno interno ed 1 bagno finestrato, l'ingresso è protetto da porta blindata d'accesso dal pianerottolo condominiale.

**Impianti:** l'impianto elettrico è stato manomesso in quanto sono stati divelte tutte le prese, così come sono state divelte i termosifoni ed i lampadari, non è stato possibile constatare il funzionamento degli impianti a causa della loro manomissione, la caldaia è posizionata sul balcone ma è in disuso. **Stato di conservazione:** L'appartamento è in buone condizioni strutturali, ma in completo stato di disuso.

**Regolarità edilizia:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato a seguito dei seguenti permessi: PDC 471/2007 e dalla DIA 2461/2009; è stato dichiarato abitabile in formazione di silenzio assenzioso ai sensi dell'art. 25 D.P.R. 380/01

## Avv. Giusi Convertini

Piazza A. Moro, 8 - 70122 Bari - Tel. 080/2048372 Fax 080/6983491

Piazza G. Marconi, 47 - 70010 Locorotondo - Tel. Fax 080/4315301

pec: [convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it](mailto:convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it)

su istanza di agibilità presentata il 14/12/2009 prot. 309433 e prot. 166169 del 15/07/2013 del protocollo generale del comune di Bari. Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. **Corrispondenza catastale:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'appartamento è ubicato a Bari alla strada Capo Scardicchio n. 22 piano 2 nei permessi reperiti al comune ha destinazione d'uso Ufficio A10; la costituzione in catasto datata 14/12/2009 pratica BA0609765 era A10 ufficio, con identificativo Fg. 16, p.lla 596, sub. 58, rendita 1.672,03; in data 12/11/2011 pratica n. BA0579015 veniva effettuato, solo ed esclusivamente in catasto e non al Comune di Bari, un cambio di destinazione d'uso da ufficio A10 ad A3 (abitazione di tipo economico) con identificativo foglio 16, p.lla 596, sub 111 categoria rendita 568,10 euro; l'esperto stimatore, ritenendo tale cambio di destinazione d'uso illegittimo poiché non effettuato al Comune di Bari, che ne determina la legittimità, ha effettuato la necessaria variazione catastale da A3 ad A10 per riportare l'immobile alla destinazione d'uso legittimata dai permessi suddetti, mediante variazione catastale docfa del 27/10/2022, in atti dal 28/10/2022. **Destinazione urbanistica:** L'immobile è ubicato in zona per attività terziarie; si rimanda all'art. 39 della variante generale al piano regolatore.

**Confini:** L'appartamento confina a Nord con via F. E. Silvestri, a sud e ad Est con altri appartamenti dello stesso edificio ad Ovest con altro edificio. **Spese condominiali ordinarie e straordinarie:** Le spese di gestione ordinaria dell'immobile ammontano a circa euro 33,00 mensili; risultano esserci spese insolite per €. 6.000,00 per le due annualità precedenti, come da comunicazione dell'Amm.re condominiale.

**Situazione di possesso:** l'immobile è attualmente libero.

In ogni caso si fa espresso rinvio alla relazione del **C.T.U. Ing. Emanuele Palella del 28.12.2024, con i richiamati allegati**, per tutto quanto non specificato nel presente avviso rispetto alla quale è espresso onere dell'offerente prenderne integrale visione. Il prezzo di stima dell'immobile, calcolato al netto della decurtazione forfettaria per assenza garanzia, nonché delle spese di regolarizzazione edilizia e catastale è il seguente:

|   |    |           |
|---|----|-----------|
| Prezzo base della gara                                      | €. | 72.560,25 |
| Offerta minima per partecipare (75% del prezzo base d'asta) | €. | 54.420,18 |
| Rilancio minimo:  | €. | 3.000,00  |

\*\*\*\*\*

### LOTTO DUE

**Piena proprietà di garage/box auto** ubicato a Bari alla via F. E. Silvestri n. 22 (ex strada Capo Scardicchio n. 22) piano S1. **Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 596, Sub. 28, Categoria C6, sup. cat. 18 mq, rendita € 125,5.**

## Avv. Giusi Convertini

Piazza A. Moro, 8 - 70122 Bari - Tel. 080/2048372 Fax 080/6983491

Piazza G. Marconi, 47 - 70010 Locorotondo - Tel. Fax 080/4315301

pec: [convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it](mailto:convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it)

**Caratteristiche interne:** Il box oggetto di stima è ubicato al primo piano interrato di un immobile di 9 piani fuori terra e 2 interrati suddiviso in 33 abitazioni, 4 uffici, 56 box auto, 1 negozio ed 1 magazzino. La struttura portante del fabbricato è composta da travi e pilastri in cemento armato con muri di tamponamento in mattoni forati o assimilabili e solai in latero-cemento, le pareti esterne ed interne sono intonacate ad intonaco civile e tinteggiate, l'edificio è dotato di ascensore. L'accesso al box è consentito da una rampa carrabile e da ascensore con accesso al piano s1, è provvisto di serranda elettrica e di un punto luce centrale a soffitto. **Stato di conservazione:** Il box auto è funzionale all'uso di destinazione e si trova in un buono stato di conservazione, è provvisto di energia elettrica mediante sotto contatore da contatore condominiale.

**Regolarità edilizia:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato a seguito dei seguenti permessi: PDC 471/2007 e dalla DIA 2461/2009; è stato dichiarato abitabile in formazione di silenzio assenzio ai sensi dell'art. 25 D.P.R. 380/01 su istanza di agibilità presentata il 14/12/2009 prot. 309433 e prot. 166169 del 15/07/2013 del protocollo generale del comune di Bari. **Corrispondenza catastale:** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**Destinazione urbanistica:** L'immobile è ubicato in zona per attività terziarie; si rimanda all'art. 39 della variante generale al piano regolatore. **Confini:** Il Box confina a Sud con corsia di manovra e ad Est e ad Ovest con altri Box facenti parte dello stesso edificio.

**Spese condominiali ordinarie e straordinarie:** Le spese di gestione ordinaria annua dell'immobile ammontano a circa euro 6,00 mensili, come da comunicazione dell'Amm.re condominiale.

**Situazione di possesso:** l'immobile è attualmente libero.

In ogni caso si fa espresso rinvio alla relazione del **C.T.U. Ing. Emanuele Palella del 28.12.2022, con i richiamati allegati, per tutto quanto non specificato nel presente avviso** rispetto alla quale è espresso onere dell'offerente prenderne integrale visione. Il prezzo di stima dell'immobile, calcolato al netto della decurtazione forfettaria per assenza garanzia, nonché delle spese di regolarizzazione edilizia e catastale è il seguente:

|   |    |           |
|---|----|-----------|
| Prezzo base della gara                                      | €. | 10.327,50 |
| Offerta minima per partecipare (75% del prezzo base d'asta) | €. | 7.745,62  |
| Rilancio minimo:  | €. | 1.000,00  |

### 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, personalmente

## Avv. Giusi Convertini

Piazza A. Moro, 8 - 70122 Bari - Tel. 080/2048372 Fax 080/6983491

Piazza G. Marconi, 47 - 70010 Locorotondo - Tel. Fax 080/4315301

pec: [convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it](mailto:convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it)

o a mezzo di procuratore legale (avvocato), il quale può fare offerte anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma cpc, all'uopo munito di procura speciale notarile. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia alla quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [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 15.7.2024**, a mezzo invio 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 utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D. M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D. M. n. 32/2015).

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare **a titolo di cauzione**, una somma pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente **tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 378/2021 - Tribunale di Bari, IBAN: IT96H010050419900000008016, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "Proc. Esec. Imm. n. 378/2021 R.G.E., lotto Uno (oppure Lotto Due), versamento cauzione"**; l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (**22.07.2024**, ore 15.00).

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.

## Avv. Giusi Convertini

Piazza A. Moro, 8 - 70122 Bari - Tel. 080/2048372 Fax 080/6983491

Piazza G. Marconi, 47 - 70010 Locorotondo - Tel. Fax 080/4315301

pec: [convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it](mailto:convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it)

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal delegato all'offerente, solo mediante bonifico bancario su conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto di 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, 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](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 c., 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 minorenni, 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 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;
- g) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato, deve essere allegata la 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 casella di posta elettronica certificata
- h) L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, a mezzo di mandatario, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; nella ipotesi in cui l'avvocato

## **Avv. Giusi Convertini**

Piazza A. Moro, 8 - 70122 Bari - Tel. 080/2048372 Fax 080/6983491

Piazza G. Marconi, 47 - 70010 Locorotondo - Tel. Fax 080/4315301

pec: [convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it](mailto:convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it)

sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando procura speciale notarile, rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

### **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. 378/2021 R.G.E., Lotto Uno (ovvero Lotto Due) 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 di eventuali 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;
- 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;

## **Avv. Giusi Convertini**

Piazza A. Moro, 8 - 70122 Bari - Tel. 080/2048372 Fax 080/6983491

Piazza G. Marconi, 47 - 70010 Locorotondo - Tel. Fax 080/4315301

pec: [convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it](mailto:convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it)

- richiesta di agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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.

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

**Il gestore della vendita telematica è la società Gobid International Auction Group Srl.**

Il portale del gestore della vendita telematica è la **piattaforma web [https:// www.gobidreal.it](https://www.gobidreal.it)**.

Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato **Avv. Giusi Convertini**.

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

Nell'indicato giorno prefissato per l'inizio delle operazioni di vendita il Professionista Delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;

## Avv. Giusi Convertini

Piazza A. Moro, 8 - 70122 Bari - Tel. 080/2048372 Fax 080/6983491

Piazza G. Marconi, 47 - 70010 Locorotondo - Tel. Fax 080/4315301

pec: [convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it](mailto:convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it)

- 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) 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 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, 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 22.07.2024 alle ore 15,00 e di scadenza fissata per il 29.07.2024 ore 15,00.**

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;



## Avv. Giusi Convertini

Piazza A. Moro, 8 - 70122 Bari - Tel. 080/2048372 Fax 080/6983491

Piazza G. Marconi, 47 - 70010 Locorotondo - Tel. Fax 080/4315301

pec: [convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it](mailto:convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it)

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 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 [www.gobidreal.it](http://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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.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, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c. 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.

## **Avv. Giusi Convertini**

Piazza A. Moro, 8 - 70122 Bari - Tel. 080/2048372 Fax 080/6983491

Piazza G. Marconi, 47 - 70010 Locorotondo - Tel. Fax 080/4315301

pec: [convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it](mailto:convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it)

Le spese relative alla cancellazione delle formalità tutte gravanti sull'immobile 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".

Se l'immobile risulti abitato dal debitore o occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, ne sarà ordinata la liberazione entro la data dell'aggiudicazione.

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.

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

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

### **PUBBLICITA'**

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- a cura del sottoscritto Professionista Delegato, almeno 90 giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- a cura della società Gruppo Edicom Spa, con ufficio presso il Palazzo di Giustizia di Bari, alla Piazza E. De Nicola n. 1 - secondo piano;
- almeno 90 giorni prima sul sito ufficiale del Tribunale di Bari [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) e/o sul sito distrettuale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);

## **Avv. Giusi Convertini**

Piazza A. Moro, 8 - 70122 Bari - Tel. 080/2048372 Fax 080/6983491

Piazza G. Marconi, 47 - 70010 Locorotondo - Tel. Fax 080/4315301

pec: [convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.it](mailto:convertini.giusi@avvocatibari.legalmail.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, soltanto se diverso dal capoluogo, e verrà inviato l'estratto della vendita, attraverso il servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, nonché inserito a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli annunci nel Distretto della Corte di Appello di Bari.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita o consultando gli anzidetti siti web, oppure, previo appuntamento, direttamente dal sottoscritto Professionista Delegato avv. Giusi Convertini presso lo studio in Bari, alla Piazza Moro n. 8, previo appuntamento ai recapiti telefonici e pec in intestazione.

Sarà 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 professionista

### **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, 04.4.2024

Avv. Giusi Convertini