

serena difino
avvocato

Tribunale di Bari
ufficio esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

L'avv. **Serena Difino** con studio in Bari alla via Egnatia n. 10 (tel/fax 080/5212466 – pec: difino.serena@pec.it) delegata alla vendita giusta provvedimento n. 331/2007 del 30.7.2007 integrato alla luce delle linee guida del CSM del 2017 il 6.3.2019 e modificato giusta *ordinanza di conversione in modalità telematica delle vendite esecutive immobiliari* del 9.2.2021 - pronunciato dal GE nella procedura esecutiva immobiliare rge n. 526/2003 Tribunale di Bari;

avvisa

che a partire dal giorno 9 luglio 2025 ore 11.00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e dei festivi), ossia sino al 16 luglio 2025 ore 11.00 si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'art. 571 cpc con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona sul portale www.gobidreal.it del bene di seguito indicato ed analiticamente descritto in perizia del 26.3.2007 a firma dell'ing. Pierpaolo Madaro allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto concerne l'esistenza di eventuali pesi, oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

Lotto uno: consistente in piena proprietà di appartamento in Modugno (BA) alla via Francesco Rezza n. 1/A in piano rialzato come descritto in perizia del 26.3.2007 a firma dell'ing. Pierpaolo Madaro;

Dati catastali: partita 1018499, foglio 14, particella 103 sub 4, zona censuaria 1^ Via Francesco Rezza n. 1/A piano terra, interno 4, categoria A/3 classe 4^ vani 3 rendita € 271,14.

Descrizione dell'immobile: L'appartamento è sito al piano rialzato con accesso a destra rispetto a chi vi giunge salendo le scale; varcata la soglia, ci si immette in un piccolo disimpegno, da cui è possibile accedere ai restanti ambienti. Sulla parete di fronte rispetto a chi entra in detto disimpegno vi è la porta di accesso al bagno; sulla parete a sinistra vi sono due porte: la prima di accesso ad un vano, destinato a soggiorno pranzo, illuminato da una porta-finestra di comunicazione con un balcone sporgente nel cortile interno, la seconda di accesso ad altro vano, destinato a letto e illuminato da una finestra affacciata nel cortile interno.

La superficie commerciale lorda dell'appartamento è di mq. 33,00 oltre i mq. 5 del balcone. L'appartamento in parola confina a nord e ad est con cortile interno, a sud con altro appartamento allo stesso piano e con pianerottolo scala mentre ad ovest con vano scala condominiale.

Conformità edilizia: La palazzina in cui è sito l'immobile fu costruita in forza della concessione edilizia rilasciata in data 16.11.1971 e successiva variante autorizzata con concessione del 26.2.1976. L'immobile appartamento oggetto del pignoramento è stato poi dichiarato abitabile con autorizzazione del 3.2.1981.

Stato di possesso: L'immobile risulta occupato dalla proprietaria.

Per altri dati sull'immobile si rimanda alla perizia di stima a e suoi allegati.

via Egnatia n. 10 Bari
serena@frazupi.it
difino.serena@pec.it

Prezzo base: € 32.906,25;

Offerta minima: € 24.679,69 (pari al 75% del prezzo base d'asta);

Rilancio minimo € 400,00.

modalità di presentazione delle offerte

Ognuno tranne il debitore è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del bene immobile pignorato. 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 e non oltre **le ore 12.00 del 2 luglio 2025** inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna del gestore di posta elettronica certificata dal 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 DM 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. 32/2015 con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in 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).

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

contenuto dell'offerta

L'offerta di acquisto è irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 cpc 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 (obbligatoriamente la partita iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione) residenza e, se diverso, domicilio del soggetto offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- 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 comma 2 del D.M. 26.02.2015;

serena difino
avvocato

- 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 deve 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 deve essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa via pec per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica) deve allegare il 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 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 contenere indicazione di:

- Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- anno e numero di ruolo generale della procedura;
- numero ed ogni altro dato identificativo del lotto;
- indicazione del referente della procedura (delegato);
- data ed ora di inizio delle operazioni di vendita;
- prezzo offerto (che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima ammissibile sora indicato) nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c IBAN IT61E0100504199000000006878 intestato alla "Proc. Esec. Imm. r.g.e.i. n. 526/2003 Trib. Bari lotto n. 1 versamento cauzione";
- data, ora e numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 della cauzione (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- richiesta di agevolazioni fiscali;

via Egnatia n. 10 Bari
serena@frazupi.it
difino.serena@pec.it

serena difino
avvocato

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'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 di 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 a Proc. Esec. Imm. n. 526/2003 R.G.E. Tribunale di Bari Iban IT61E0100504199000000006878 acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari con la seguente causale "Proc. Esec. Imm. r.g.e.i. n. 526/03 R.G.E. Trib. Bari, Lotto 1 versamento cauzione".

Il bonifico con causale "Proc. Esec. Imm. r.g.e.i. n. 526/03 R.G.E. Trib. Bari, Lotto 1 versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà 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 D.P.R. 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

L'offerta non è efficace se:

- perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
- se è inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

via Egnatia n. 10 Bari
serena@frazupi.it
difino.serena@pec.it

serena difino
avvocato

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita al seguente indirizzo assistenza@gobid.it oppure telefonare al numero 0737/782080.

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) il Gestore designato per la vendita telematica è Gobid International Auction Group Srl;
- b) il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica dichiarato dal Gestore è www.gobidreal.it;
- c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

modalità di esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati esclusivamente tramite il portale www.gobidreal.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno 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 portale www.gobidreal.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Nel giorno prefissato il professionista Delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione 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.

Gara ed 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 in 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 nell'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 di 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 lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e dei festivi) a far data dal 9 luglio 2025 ore 11.00 sino al 16 luglio 2025 ore 11.00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima della scadenza del termine, la scadenza stessa sarà prolungata automaticamente di 10 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 co. 1 cpc, il delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc, ne renderà edotti gli offerenti.

e) Se il prezzo 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, provvederà a deliberare anche sull'offerta al cd. 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 si stia 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 cpc (vd. Art. 591 bis comma 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 sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il 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 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 o mediante uno o più assegni circolari 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 ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 cpc. Il Delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita.

Ogni riferimento alla rateizzazione del saldo prezzo di aggiudicazione è escluso.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà confermare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza del decreto di trasferimento da parte del Delegato.

Nello stesso termine del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare al Delegato l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista 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 valide per la vendita

La vendita sarà disposta a corpo e non a misura con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il bene anche in relazione alla vigente normativa edilizia, con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza, ragione, diritto ed azione, 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 si deve considerare forzata e, quindi, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o 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 o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

Quanto alle indicazioni dettate dalla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso di vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore e si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità ove ricorrano i presupposti, e nei termini previsti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

Tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali o sostanze di qualsiasi tipo e quant'altro fosse presente nel bene immobile oggetto della presente vendita al momento della consegna saranno ad esclusive cure e spese dell'acquirente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

serena difino
avvocato

pignoramenti e le relative spese per la cancellazione sono a carico della procedura, eccetto gli onorari in favore del Delegato alla vendita che sono a carico dell'aggiudicatario.

Se occupato da debitore e/o da terzi senza titolo nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato rilascio.

I partecipanti all'asta hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo massimo del 70/80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche prestabiliti dalle banche.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con il decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione a seguito dell'integrale pagamento del prezzo e di quanto dovuto per spese ed imposte. Il decreto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del delegato ed a spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale sarà, comunque, a carico dell'aggiudicatario.

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

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente avviso di vendita potranno essere richiesti al Delegato al numero 080/5212466; mail: serena@frazupi.it; pec: difino.serena@pec.it.

Altre condizioni e modalità di vendita sono riportate nell'ordinanza di vendita.

Per la visita dell'immobile della presente vendita occorrerà compilare a prenotazione on line tramite il link prenota visita immobile presente nella scheda del bene da visionare pubblicata sul sito pvp.giustizia.it o contattare direttamente il custode del bene avv. Serena Difino al numero 080/5212466; mail: serena@frazupi.it; pec: difino.serena@pec.it.

Si omette il nome del debitore ai sensi delle vigenti normative sulla privacy.

Bari , 14.03.2025

il professionista delegato

avv. serena difino

