

Dott. Giovanni Ladisa
Via Argiro n. 135
mail: gianniladisa@libero.it
casella pec : giovanni.ladisa@pec.commercialisti.it
telefono: 080.5240329

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA
Procedura esecutiva immobiliare nr. 9/2024 R.G.Esec.

Il sottoscritto Dott. Giovanni Ladisa, con studio in Bari, alla via Argiro n. 135, professionista delegato alle operazioni di vendita, Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio RUFFINO

AVVISA

che il giorno **9 marzo 2026 a partire dalle ore 17,00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica)** e pertanto sino alle ore 17,00 del **13 marzo 2026** sulla **piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.gobidreal.it** si **procederà alla vendita senza incanto** del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia di stima redatta dall' Ing. Stefano Dal Sasso, depositata in data 04/01/2025, e successiva integrazione del 23/05/2025 documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione che dovranno essere consultati dall'eventuale offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene:

LOTTO UNO

Quota 1/1 di Piena proprietà di unità immobiliare con destinazione ufficio sita in Bari con accesso dal civico n. 6 di via Napoleone Colajanni.

L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra.

L'accesso al Lotto 1 avviene dal civico n. 6 di via Napoleone Colajanni attraverso un cortiletto recintato (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 42) che conduce al piano terra del fabbricato, arretrato rispetto alla strada. Varcato un portoncino di ingresso si accede ad uno spazio comune (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 43) a servizio del corpo scala e dell'elevatore per disabili ad esso addossato, che smonta in corrispondenza dello spazio distributivo comune situato al primo piano (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 43). Il pianerottolo è servizio di due sole unità immobiliari: il subalterno 44 (Lotto 1) e il subalterno 45 (Lotto 2).

L'immobile, si compone di un'ampia sala di aspetto centrale su cui si affacciano le quattro sale visite. Tre di esse si affacciano su via Napoleone Colajanni e dispongono di illuminazione e ventilazione diretta grazie ad ampie finestre a tutta altezza aperte su piccoli terrazzi, non praticabili, su cui sono

Dott. Giovanni Ladisa

Via Argiro n. 135

mail: gianniladisa@libero.it

casella pec : giovanni.ladisa@pec.commercialisti.it

telefono: 080.5240329

state allocate le macchine esterne dell'impianto di condizionamento. Una quarta sala visite, dotata di un piccolo deposito con essa comunicante, si affaccia sul vano scale su cui si apre un'ampia finestra, garantendo una buona illuminazione. L'immobile si completa con un piccolo deposito ed un servizio igienico a disposizione dell'utenza separati dalla sala di aspetto da un piccolo disimpegno, oltre ad un ulteriore servizio igienico a disposizione del personale.

Meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 44, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Superficie Totale 163 mq, totale escluse aree scoperte 163 mq, rendita € 3.105,20, Via Napoleone Colajanni n. 6, Piano 1.

INFORMAZIONI URBANISTICHE: Con riferimento a quanto disposto dall'art. 591 bis, quarto comma, c.p.c, preciso che, dalla consulenza tecnica redatta dal perito d'ufficio Ing. Stefano Dal Sasso, depositata in data 04/01/2025, e successiva integrazione del 23/05/2025, è emerso che l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio. Inoltre, il CTU ha rilevato che l'immobile è pienamente conforme alla planimetria catastale e, pertanto, ne ha attestato la regolarità catastale.

Per ogni approfondimento si rinvia al contenuto della perizia, con esonero da ogni responsabilità per la procedura.

OCCUPAZIONE: l'immobile è libero.

PREZZO BASE € 157.000,00 (centocinquantasettemila/00)

OFFERTA MINIMA € 117.750,00 (centodiciassettemilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00)

LOTTO DUE

Quota 1/1 di Piena proprietà di unità immobiliare con destinazione ufficio sita in Bari con accesso dal civico n. 6 di via Napoleone Colajanni.

L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra.

L'immobile, adibito a centro analisi, si sviluppa linearmente lungo un esteso corridoio su cui si affacciano quattro studi, oltre a un servizio igienico. I quattro studi, tutti esposti a sud, affacciano verso l'interno ma dispongono di una buona illuminazione e ventilazione diretta grazie a superfici finestrate di ampiezza commisurata all'ambiente, nel rispetto dei limiti imposti dal Decreto Ministeriale del 05/07/1975.

Il servizio igienico è disposto sul fronte opposto del corridoio e dunque è l'unico locale non direttamente ventilato ed illuminato. Il ricambio d'aria è comunque garantito da aspiratori elettromeccanici collegati, con apposite canalizzazioni, all'esterno.

Dott. Giovanni Ladisa

Via Argiro n. 135

mail: gianniladisa@libero.it

casella pec : giovanni.ladisa@pec.commercialisti.it

telefono: 080.5240329

Meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 45, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, Superficie Totale 94 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 2.149,75, Via Napoleone Colajanni n. 6, Piano 1.

INFORMAZIONI URBANISTICHE: Con riferimento a quanto disposto dall'art. 591 bis, quarto comma, c.p.c, preciso che, dalla consulenza tecnica redatta dal perito d'ufficio Ing. Stefano Dal Sasso, depositata in data 04/01/2025, e successiva integrazione del 23/05/2025, è emerso che l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio. Inoltre, il CTU ha rilevato che l'immobile è pienamente conforme alla planimetria catastale e, pertanto, ne ha attestato la regolarità catastale. Per ogni approfondimento si rinvia al contenuto della perizia, con esonero da ogni responsabilità per la procedura.

OCCUPAZIONE: l'immobile è occupato giusta contratto di locazione ad uso diverso dal 10/05/2022, registrato presso l'Agenzia Delle Entrate in data 10.05.2022, per un canone mensile di € 730,00 oltre Iva. Detto contratto ha previsione della prima scadenza in data 09/05/2028. Detto contratto è valido ed opponibile alla procedura in quanto di data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

PREZZO BASE € 85.000,00 (ottantacinquemila/00)

OFFERTA MINIMA € 63.750,00 (sessantatremitasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)

LOTTO TRE

Quota 1/1 di Piena proprietà di unità immobiliare con destinazione ufficio sita in Bari con accesso dal civico n. 2 di via Napoleone Colajanni.

L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra.

Il tutto meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482:

- subalterno 48, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 3 vani, Superficie Totale 55 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 1.433,17, Via Napoleone Colajanni n. 2 Piano 1
- subalterno 49, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 4 vani, Superficie Totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita 1.910,89, Via Napoleone Colajanni n. 2 Piano 1
- subalterno 50, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Superficie Totale 120 mq, totale escluse aree scoperte 120 mq, rendita 2.627,47, Via Napoleone Colajanni n. 2, Piano 1.

Dott. Giovanni Ladisa

Via Argiro n. 135

mail: gianniladisa@libero.it

casella pec : giovanni.ladisa@pec.commercialisti.it

telefono: 080.5240329

L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra. L'immobile corrisponde alla fusione delle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterni 48 e 49, entrambe con destinazione ufficio.

All'unità immobiliare ottenuta dall'accorpamento delle unità anzidette risulta aggregata anche una porzione del corridoio comune pertinenziale (classificato catastalmente come Bene Comune Non Censibile e censito come subalterno 46) che disimpegna i subb. 47, 48, 49, 50 e 51 dal vano scala condominiale. Dallo spazio sottratto al corridoio comune pertinenziale (7,66 mq di superficie calpestabile) sono stati ricavati due piccoli vani destinati a deposito. L'immobile, nel suo stato attuale, si compone dunque di un corridoio piuttosto esteso che disimpegna due locali ad uso ufficio, adeguatamente areati ed illuminati da spazi aperti, un servizio igienico cieco (tutti vani originariamente afferenti all'originario sub. 48) e la reception, originario ingresso del sub. 49. Attorno alla reception gravitano ulteriori tre locali destinati ad uffici, tutti adeguatamente areati ed illuminati da spazi aperti, ed un piccolo servizio igienico, anch'esso cieco. L'immobile si completa con i due piccoli vani destinati a deposito, sottratti al corridoio comune pertinenziale. Il ricambio d'aria dei due servizi igienici ciechi è comunque garantito da aspiratori elettro-meccanici collegati, con apposite canalizzazioni, all'esterno. Il subalterno 50 si compone di un piccolo ingresso su cui si affacciano un'ampia sala riunioni adeguatamente areata ed illuminata da spazi esterni, oltre ad un piccolo ripostiglio ed un servizio igienico, entrambi sprovvisti di illuminazione diretta. Il ricambio d'aria del servizio igienico è comunque garantito da aspiratori elettro-meccanici collegati, con apposite canalizzazioni, all'esterno.

Tutti i locali sono adeguatamente areati ed illuminati da spazi esterni.

INFORMAZIONI URBANISTICHE: Con riferimento a quanto disposto dall'art. 591 bis, quarto comma, c.p.c, preciso che, dalla consulenza tecnica redatta dal perito d'ufficio Ing. Stefano Dal Sasso, depositata in data 04/01/2025, e successiva integrazione del 23/05/2025, è emerso che l'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Per ogni approfondimento si rinvia al contenuto della perizia, con esonero da ogni responsabilità per la procedura.

OCCUPAZIONE: l'immobile è libero.

PREZZO BASE € 220.000,00 (duecentoventimila/00)

OFFERTA MINIMA € 165.000,00 (centosessantacinquemila/00)

RILANCIO MINIMO € 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00)

LOTTO QUATTRO

Quota 1/1 di Piena proprietà di unità immobiliare con destinazione ufficio sita in Bari con accesso dal civico n. 2 di via Napoleone Colajanni.

L'immobile è situato al primo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra.

L'immobile, si compone di un ampio ingresso/disimpegno su cui si affacciano tutti gli altri ambienti: n. 3 vani iad uso ufficio adeguatamente areate ed illuminate da spazi esterni ed un piccolo servizio igienico cieco. Il ricambio d'aria del sevizio igienico è comunque garantito da aspiratori elettromeccanici collegati, con apposite canalizzazioni, all'esterno.

Meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 40, particella 482, subalterno 51, Cat. A/10, Cl. 3, Cons. 3,5 vani, Superficie Totale 82 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita 1.672,03, Via Napoleone Colajanni n. 2 Piano 1.

INFORMAZIONI URBANISTICHE: Con riferimento a quanto disposto dall'art. 591 bis, quarto comma, c.p.c, preciso che, dalla consulenza tecnica redatta dal perito d'ufficio Ing. Stefano Dal Sasso, depositata in data 04/01/2025, e successiva integrazione del 23/05/2025, è emerso che l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio. Inoltre, il CTU ha rilevato che l'immobile è pienamente conforme alla planimetria catastale e, pertanto, ne ha attestato la regolarità catastale. Per ogni approfondimento si rinvia al contenuto della perizia, con esonero da ogni responsabilità per la procedura.

OCCUPAZIONE: l'immobile è libero.

PREZZO BASE € 81.000,00 (ottantunomila/00)

OFFERTA MINIMA € 60.750,00 (sessantamilasettecentocinquanta/00)

RILANCIO MINIMO € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)

INFORMAZIONI URBANISTICHE VALIDE PER TUTTI E QUATTRO I LOTTI

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente perizia ricade in una maglia della vigente Variante Generale al P.R.G. del Comune di Bari, caratterizzata come "Zona Residenziale di Completamento" di tipo "B3" ed è stato realizzato in forza della Licenza di costruzione n. 1185 del 16/12/1968, rinnovata con Licenza di costruzione n. 106 del 11/04/1972, per l'edificazione della palazzina costituente il lotto D del Piano di Lottizzazione "Eredi Lopez", approvato e convenzionato con atto del 30/07/1966 (variato con atto del 12/12/1966), antecedente l'approvazione del P.R.G. stesso (approvato con D.P.G.R. n. 1475 del 08/07/1976). Con Licenza di costruzione n. 355 del 22/02/1976 è stata poi assentita la variante al progetto presentato. Il fabbricato, collaudato nel 07/03/1979, è stato

Dott. Giovanni Ladisa

Via Argiro n. 135

mail: gianniladisa@libero.it

casella pec : giovanni.ladisa@pec.commercialisti.it

telefono: 080.5240329

poi dichiarato abitabile con Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 14/04/1980 dal Sindaco del Comune di Bari all'impresa edilizia Michele Lobosco s.p.a.

Ai sensi dell'art. 26 della L. n. 47 del 28/02/1985, con "Comunicazione Opere Interne" veniva presentato in data 20/02/2003 al Comune di Bari "Progetto di Manutenzione Straordinaria e redistribuzione dell'unità immobiliare sita in Bari alla via Napoleone Colajanni n.6" in virtù del quale l'unica unità posta al piano primo, in catasto in realtà già frazionata in 5 subalterni (subalterni nn. 22, 23, 24, 25, 26), composta da diciannove vani ed estesa per 800 mq, destinata ad uso ufficio, come si evince anche dalla citata Dichiarazione di Abitabilità, avrebbe dovuto essere rivisitata nella distribuzione degli spazi interni per determinare aree funzionali autonome finalizzate alla realizzazione di uno studio professionale integrato.

In realtà, in corso d'opera, l'unica unità immobiliare veniva di fatto ancora frazionata nelle attuali sette unità immobiliari autonome, sempre con la stessa destinazione (uffici), senza darne comunicazione alle autorità competenti.

Ai sensi dell'art. 5 della L. 73/2010 è stato infine presentata in data 28/12/2015 prot. n. 314689 una Comunicazione Inizio Attività "tardiva" n. 3228/2015, ovvero per opere già eseguite, consistenti nell'avvenuto "frazionamento di unità immobiliare a destinazione d'uso ufficio in Bari, alla via Napoleone Colajanni nn. 2 e 6". Lo "stato legittimo dell'immobile" è quello riveniente dal "*titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa*", nonché, se a questo siano susseguiti ulteriori titoli abilitativi, dal titolo "*che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Il redattore della C.I.L. tardiva ha inoltre inserito tra gli allegati alla comunicazione presentata anche uno schema planimetrico dell'aggregazione delle unità immobiliari afferenti al primo piano.*

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1)Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare. Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.gobidreal.it

2)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 2 marzo 2026, inviandola all'indirizzo PEC

Dott. Giovanni Ladisa

Via Argiro n. 135

mail: gianniladisa@libero.it

casella pec : giovanni.ladisa@pec.commercialisti.it

telefono: 080.5240329

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, ovverosia 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.

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 proc. esec. imm. n. 9/2024 – Tribunale di Bari, IBAN IT83T0100504199000000008726, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 9/2024 R.G.E., lotto di interesse, 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 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).

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 c.3 c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. 32/2015:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.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

Dott. Giovanni Ladisa

Via Argiro n. 135

mail: gianniladisa@libero.it

casella pec : giovanni.ladisa@pec.commercialisti.it

telefono: 080.5240329

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 dovrà altresì 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;
- 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 indicato, nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (*in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione*). 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;
- 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'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'avviso di vendita.

3) All'offerta dovranno essere allegati:

Dott. Giovanni Ladisa

Via Argiro n. 135

mail: gianniladisa@libero.it

casella pec : giovanni.ladisa@pec.commercialisti.it

telefono: 080.5240329

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

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

4) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente 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 avrà luogo tramite l'area riservata del sito 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 delle offerte;

Dott. Giovanni Ladisa
Via Argiro n. 135
mail: gianniladisa@libero.it
casella pec : giovanni.ladisa@pec.commercialisti.it
telefono: 080.5240329

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando 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

5) 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 attuata mediante l'accesso nell'area riservata, salvo quanto previsto al successivo punto e).
- 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 nell'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 al 9 marzo 2026 alle ore 17,00 e di scadenza fissata al 13 marzo 2026 alle ore 17,00, stabiliti in avviso in giorni lavorativi, escludendo il sabato 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.

- 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 artt. 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, co.3, n.3) c.p.c.

Dott. Giovanni Ladisa

Via Argiro n. 135

mail: gianniladisa@libero.it

casella pec : giovanni.ladisa@pec.commercialisti.it

telefono: 080.5240329

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 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 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.

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 intestati 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, eventualmente locativo, in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere - ivi

Dott. Giovanni Ladisa

Via Argiro n. 135

mail: gianniladisa@libero.it

casella pec : giovanni.ladisa@pec.commercialisti.it

telefono: 080.5240329

compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di 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 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese della procedura, esclusi gli onorari liquidati in favore del professionista delegato, posti a carico dell'aggiudicatario.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, il professionista delegato relazionerà al G.E. al fine di ottenere il preventivo ordine di liberazione degli stessi.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (*trascrizione del decreto di trasferimento, la sua registrazione e la voltura catastale, nonché il pagamento delle imposte di registro e/o valore aggiunto, ipotecarie e catastali*) sarà a carico dell'aggiudicatario ivi inclusi gli onorari relativi alla suddetta attività. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima e della sua integrazione.

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblica notizia:

- almeno novanta giorni prima della data della vendita sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", nonché sul portale nazionale www.asteannunci.it, sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it;

- almeno quarantacinque giorni prima, alle seguenti ulteriori pubblicità: inserimento sui portali commerciali attraverso il sistema ASTE.CLICK (gestionale aste) a cura del Gruppo Edicom S.p.A.

Si precisa che il gestore invia le credenziali di accesso trenta minuti prima dell'asta.

Negli orari di apertura dello sportello informativo vendite giudiziarie dalle ore 9:00 alle ore 13:00 ed e dalle ore 14,30 alle ore 18,00, o al seguente indirizzo mail: www.doauction.it – Gruppo Edicom è possibile ricevere assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie. Si precisa che il gestore invia le credenziali di accesso trenta minuti prima dell'asta. Ulteriore assistenza è fornita anche tramite l'Ufficio di Edicom Finance Srl, presso il Tribunale di bari al secondo piano o al numero di telefono 0805722975, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 13:00, nonché dal Delegato alla vendita, e sul sito internet

Dott. Giovanni Ladisa

Via Argiro n. 135

mail: gianniladisa@libero.it

casella pec : giovanni.ladisa@pec.commercialisti.it

telefono: 080.5240329

www.Asteannunci.it.

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita, unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il link “*prenota una visita*” presente nella scheda di dettaglio del bene da visionare pubblicata sul sito www.gobidreal.it

Bari, 5 NOVEMBRE 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Giovanni Ladisa