

DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari @libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Procedura esecutiva n. 475/2023 R.G.E.

(delega n. 34/2025)

La sottoscritta **Dott.ssa Manuela Monica Danila Massari** (C.F.: MSSMLM76H70A662U), con studio in Bari, Via Rodolfo Redi n.3, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Antonio Ruffino, con provvedimento del 05-10/02/2025 al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile in calce descritto,

AVVISA

che il **10 NOVEMBRE 2025 a partire dalle ore 9,30** e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica e dei festivi) e, pertanto sino alle **ore 9,30 del giorno 17 NOVEMBRE 2025**, sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.gobidreal.it, si procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile analiticamente descritto nella perizia di stima dell'Ing. Antonio Russo, datata 24/06/2024, allegata al fascicolo della procedura esecutiva, che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul seguente bene:

LOTTO UNICO

Piena proprietà costituita da immobili siti in Bari, ricadenti in zona E9 "Suburbana/Santo Spirito-Palese". Trattasi di abitazione in villino di tipo indipendente con annessi due depositi e area scoperta di pertinenza avente accesso dal civico n.18 di via Francesco Speranza (prolungamento 3 Vico Umberto I) in località "Casino di Stellacci". E precisamente:

- Bene n.1 – Abitazione in villino, sito in Bari (BA), Vico Terzo Umberto I n.18 – piano S-T-1. La villa si sviluppa su tre livelli: seminterrato, piano rialzato/terra e piano primo. Il piano seminterrato è composto da due vani indipendenti di cui uno adibito a locale tecnico ed accessibile solo dall'esterno, un secondo vano adibito ad uso abitativo ed accessibile sia dall'esterno che dall'interno dell'abitazione; all'interno del secondo vano al piano seminterrato è stato ricreato un bagno e una zona cucina con tutti gli allacci necessari. Il piano rialzato è composto da un salone, due camere da letto, un bagno e un disimpegno, cucina con piccolo ripostiglio/lavanderia sottoscala, una sala da pranzo; cucina e sala da pranzo sono posizionate ad una quota inferiore (quota zero) rispetto al salone principale, per cui sono collegati allo stesso per mezzo discale. Il piano primo è accessibile dal salone al piano rialzato per mezzo di una rampa di scala ed è composto da tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio; completano il piano primo due terrazze di cui una di maggiori dimensioni con esposizione nord/est/sud e una di minori dimensioni con esposizione nord/est/ovest. Identificato in Catasto Fabbricati di Bari – Sez. SPI, al fg. 3, p.lla 1423, sub. 1, consistenza 12 vani, categoria A/7, classe 5, superficie catastale 296 mq, rendita €. 1735,30 – Vico Terzo Umberto I n. 18, piano S-T-1;
- Bene n.2 – Deposito, sito in Bari (BA), Vico Terzo Umberto I n.18 – piano T. Identificato in Catasto Fabbricati di Bari, SEZ. SPI, al fg. 3, p.lla 1423, sub. 2, Sezione Urbana SPI, consistenza 44 mq, categoria C/2, classe 4, superficie catastale 54 mq, rendita catastale €. 272,69 Vico Terzo Umberto I n. 18, piano T;
- Bene n.3 – Deposito, sito in Bari (BA), Vico Terzo Umberto I n.18 – piano T, identificato in Catasto Fabbricati al fg. 3, p.lla 1423, sub. 3, Sezione Urbana SPI, consistenza 19 mq, categoria C/2, classe 5, superficie catastale 25 mq, Rendita Catastale €. 137,38, Vico Terzo Umberto I n. 18, piano T;

I beni nn. 2 e 3 sono costituiti da due locali deposito, adiacenti e si trovano nella parte retrostante la villa. Completa i beni un terreno circostante di pertinenza adibito in parte a giardino, in parte a parcheggio e parzialmente pavimentato così da creare un patio che circonda la villa su tutti i lati delimitato da un muretto basso. L'area urbana sul quale insiste detto immobile è riportata in catasto, quale bene comune censibile, al foglio 3, particella 1423 sub 4, Area urbana, il tutto per una superficie complessiva tra coperto e scoperto di 1.800 mq circa.

DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari @libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it



Prezzo base: €. 414.000,00 (euro quattrocentomilaquattordici/00);

Offerta minima ammissibile: €. 310.500,00 (euro trecentodiecimilacinquecento/00);

Rilancio minimo di €. 10.000,00 (diecimila/00).



* * *



Provenienze:

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutato da atto di compravendita del 03/07/2006, rep n. 43096/16799 per Notaio Elio Trono trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari il 12/07/2006 ai nn. 38511/26131.

Precedentemente era pervenuto in virtù di atto di compravendita del 19/11/1981, rep n. 21104, per Notaio Remigio Perchinunno, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari il 26/11/1981 ai nn. 34728/29862.



Regolarità urbanistiche e di edilizia del bene

L'immobile risulta costruito negli anni '70. Nella documentazione urbanistica relativa al lotto risulta quanto segue: - Concessione Edilizia in sanatoria n. 556/1995 – pratica n. 3402 del 20/11/1995 riguardante "l'ampliamento del seminterrato; una costruzione di un box al piano terra e di un locale ad esso contiguo"; - Licenza Edilizia n. 643 del 18/09/1972.

L'immobile risulta non conforme alle tavole allegate alle pratiche edilizie suddette. Nello specifico le difformità riscontrate sono le seguenti: a) diversa distribuzione interna degli spazi con diverso posizionamento delle rampe di scale che congiungono i vari livelli dell'abitazione; b) Presenza di un patio pavimentato e delimitato da un muretto basso che circonda perimetralmente la villa con diverse rampe di scale per l'accesso al patio stesso dal terreno di pertinenza circostante; c) presenza di una scala interna in corrispondenza del vano disimpegno che collega il piano rialzato al locale del piano seminterrato; d) creazione di un vano attualmente adibito a sala da pranzo/salotto ottenuto mediante la chiusura con tramezzi verticali di un porticato per una superficie complessiva di 24,50 mq; e) inglobamento al piano primo dell'abitazione di porzioni di terrazzo, precisamente in corrispondenza della camera da letto posizionate a sud-est e quella posizionata a nord-est; f) diversa distribuzione interna dell'abitazione al piano seminterrato con la realizzazione di un bagno. In riferimento ai punti d) ed e) sarà necessario ripristinare l'immobile conformemente all'ultima planimetria approvata dal Comune di Bari (Licenza Edilizia n. 643 del 18/09/1972). Il resto delle irregolarità (punti a-b-c-f) sopra descritte sono sanabili a mezzo istanza di SCIA in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari e Pratica Strutturale in sanatoria per l'adeguamento delle scale.

Si consideri che l'area urbana sul quale insiste l'immobile è riportata in Catasto Fabbricati, quale bene comune censibile, al foglio 3, particella 1423 sub 4, Area urbana, e pertanto in qualità di terreno di pertinenza esclusiva dell'immobile rientrerà nel lotto di vendita.

Ci si riporta integralmente alla perizia depositata dal CTU Ing. Antonio Russo.

Si fa presente che, in ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni contenute negli artt. 17, ultimo comma, e 40, comma 6, della Legge n. 47/1985 nonché dell'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001 e il tutto senza responsabilità per la presente procedura.

Confini: Il Lotto confina a nord con via Francesco Speranza, su tutti gli altri lati con beni di altrui proprietà.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta occupato in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente, con durata di 10 anni dal 20/03/2016 al 19/03/2026 e rinnovabile automaticamente per ulteriori 4 anni. Una porzione dell'immobile (n.3 stanze) viene destinata a struttura ricettiva. Il contratto di locazione è stato registrato in epoca antecedente la trascrizione del pignoramento, pertanto risulta opponibile alla procedura.

* * *



DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari @libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerte di acquisto

Chiunque, tranne il debitore personalmente o a mezzo di procuratore legale e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare 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 del Gestore designato all'indirizzo web: www.gobidreal.it. L'offerta comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere **depositata entro le ore 12 del 5° (quinto) giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, ossia entro le ore 12 del 3 NOVEMBRE 2025**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo 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). Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata 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 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 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è 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;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona 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, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. 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:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari @libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it



- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione da corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura in epigrafe;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva Imm.re RGE n. 475/2023 R.G.E., lotto n. (indicare il numero del lotto), versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, 3 comma, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità previste nell'avviso di vendita.

È esclusa la possibilità di rateizzazione del prezzo.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
 - 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 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 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "Proc. Esec. Imm.re RGE 475/2023 – Tribunale di Bari", sul seguente **IBAN: IT38U010050419900000008735**.

Il bonifico dovrà riportare la causale "Procedura Esecutiva immobiliare RGE n. 475/2023, lotto n. (indicare il numero del lotto), versamento cauzione".

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa. In caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile.



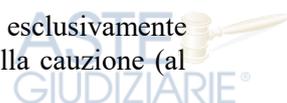
DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari @libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it



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 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.

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).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- a) Il gestore della vendita telematica è la società: Gobid.it;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.gobidreal.it;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale di cui al 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.

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.

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.

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.

GARA E AGGIUDICAZIONE

a) La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio e di scadenza, per **il 10 NOVEMBRE 2025 alle ore 9,30 e di scadenza fissata per il 17 NOVEMBRE 2025 alle ore 9,30** stabiliti in avviso di vendita 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.

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, 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 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 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.



DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari @libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.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, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, 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. 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, 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.

L'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione antiriciclaggio ai sensi dell'art. 22 d.lgs.21 novembre 2007, n. 231, e dell'art. 585, comma 4, c.p.c., sulla base del modulo tempestivamente fornitogli dal Delegato, il quale è onerato del successivo deposito telematico della dichiarazione compilata dall'aggiudicatario in allegato alla bozza del decreto di trasferimento.

Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo o anche della sola mancanza della dichiarazione antiriciclaggio da parte dell'aggiudicatario, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. 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); 3. con la stessa istanza segnalerà 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. 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.

Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

Per quanto non specificamente disposto dalla presente delega relativamente alle operazioni di vendita, il Delegato farà applicazione delle pertinenti norme processuali.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

I cespiti immobiliari vengono venduti nello stato di fatto e di diritto 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 o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, quelli condominiali non pagati dal debitore come stabilito dalla legge, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar

DOTT.SSA MANUELA MONICA DANILA MASSARI

Via Rodolfo Redi n.3 – 70124 BARI

tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529

E-mail: studio_massari@libero.it

pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.it



luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a spese e cura della procedura esecutiva de qua.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate sono disciplinate dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura ne sarà ordinata la liberazione, dietro specifica richiesta dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 cpc.

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima del perito e di qualsivoglia integrazione.

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

PUBBLICITA'

a) Almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita dovrà essere inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". b) Almeno 100 giorni prima della data della vendita, il Delegato richiederà al Soggetto incaricato la pubblicazione della vendita sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale-bari.giustizia.it c) si provvederà inoltre a dare pubblicità all'avviso di vendita con le seguenti modalità: 1) inserendolo, per una volta sola, almeno 45 giorni prima della data della vendita, sul quotidiano di informazione locale avente i requisiti di cui all'art. 490, co. 3, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità; 2) affiggendo 30 manifesti nel comune ove è sito l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo; 3) inserendolo a mezzo internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione degli avvisi di vendita nel distretto della Corte di Appello di Bari (ovvero sul portale www.asteannunci.it e relativi siti collegati, in caso di incarico conferito in base al protocollo d'intesa del 20/5/2019).

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita o consultando i su descritti siti web, oppure direttamente dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio, previo appuntamento ai recapiti tel./fax 080-5099768 – Cell. 347.6847529 E-mail: studio_massari@libero.it pec: manuelamonicananila.massari@pec.commercialisti.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 portale delle vendite pubbliche.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso di rinvia alle norme di legge in vigore.

Bari, 20 GIUGNO 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Manuela Monica Danila Massari

