

## **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 C. CUTOLO - Proc. Esec. Imm. Rg. 59/2023**

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 CUTOLO del 12.06.2024, 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 13.05.2025 sino alle ore 15.00 del giorno 20.05.2025** 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 dalla **Dott. agr. Elena Barbone del 14.2.2024**, 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 UNICO**

**NUDA PROPRIETA' in Alberobello (BA) Località Monte Olimpo di terreno a seminativo arborato, identificato in Catasto Terreni al fg. 38 p.lla 55 di are 62.39, con deposito e sottostante cisterna, oltre a complesso di quattro trulli, una lamia e cisterna, nonchè fabbricato abusivo non sanabile, identificato in Catasto Terreni fg. 38 p.lla 562 di are 2.65 FU in zona F - Parco Urbano.**

Trattasi di un suolo ubicato a sud del centro abitato di Alberobello alla località Monte Olimpo, sul quale sono presenti una casa di abitazione (abusivo), un deposito con sottostante cisterna interrata, n. 4 trulli con una lamia ed una cisterna non agibili e da ristrutturare. L'accesso all'immobile - due particelle catastali che costituiscono un unico corpo fondiario - è diretto dalla strada comunale via dell'Olimpo asfaltata e carrabile, e quindi da un cancello in ferro.

Il deposito ubicato a destra del cancello di ingresso e la casa di abitazione, pur essendo riportati sull'estratto di mappa catastale, non sono riportati al Catasto Fabbricati. Il complesso a trulli, ubicato pressochè al confine Ovest con i suoli identificati con le p.lle 565 e 207, non sono riportati né al Catasto Fabbricati, né sull'estratto di mappa catastale.

**Caratteristiche descrittive:**

## 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)

**DEPOSITO con cisterna interrata:** trattasi di unico vano costruito su muratura portante e solaio piano in latero- cemento armato, ubicato subito a destra del cancello di ingresso, con pavimentazione in battuto di cemento in pessimo stato (quasi inesistente) e presenza di umidità e muffa diffusa su tutte le pareti. La porta di accesso è con serranda avvolgibile in metallo. Il vano è privo di intonaco; è collegato alla rete elettrica. Esiste una pompa di sollevamento dell'acqua per la cisterna sottostante che non è stato possibile ispezionare, né verificarne lo stato d'uso e la capienza per le condizioni precarie in cui versa il deposito.

**ABITAZIONE:** La casa di abitazione, nella quale attualmente risiede l'usufruttuario è su tre piani: Piano terra composto da sette vani e vano deposito; piano 1<sup>^</sup> composto da 5 vani; piano 2<sup>^</sup> - lastrico solare, piano S1 composto da un vano.

**TRULLI:** unità composta da quattro trulli, una lamia/deposito, una piccola cisterna seminterrata. I manufatti sono non agibili e necessitano di ristrutturazione edilizia.

**Stato di conservazione:** l'unità immobiliare è in pessimo stato di conservazione, i trulli completamente da ristrutturare e inagibili.

**Regolarità edilizia:** Quanto al **vano deposito**, dalla documentazione acquisita presso il competente ufficio tecnico, nella propria perizia di stima (a cui si fa integrale rinvio), si indica come legittimo risalendo la sua realizzazione e quella della sottostante cisterna, comunque a data anteriore al 1<sup>^</sup> settembre 1967.

Quanto all'**abitazione** non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi che ne consentirono la prima edificazione. In data 11 settembre 1974 veniva approvato dal Comune di Alberobello il " Progetto di Riattamento di un fabbricato rurale sito in contrada Monte Olimpo," ove la tavola di progetto riporta una planimetria errata poiché indica la casa di abitazione ubicata dove sono i vecchi trulli e non a sud est dei trulli nella attuale p.lla 562 (allora non esistente ) distante quindi più di 100 m dall'effettiva ubicazione; la tavola grafica - planimetria del progetto - riporta solo l'abitazione, non riporta né il vano deposito, né i trulli, né indica la presenza di una cisterna interrata.

**Dal confronto con il progetto autorizzato riportato nelle tavole grafiche depositate emerge che l'abitazione non è conforme per "Modifiche sostanziali di parametri urbanistici edilizi del progetto approvato e per la localizzazione dell'edificio sull'area del lotto."** Con espresso rinvio alla perizia di stima in atti quanto alla puntuale descrizione degli interventi e delle difformità al progetto e ai riferimenti normativi, si evidenzia che **detto immobile potrebbe essere oggetto di ordinanza di demolizione totale.** Con riferimento alle indicate difformità, si evidenzia che il Comune di Alberobello risulta all'attualità non avere dato seguito ad atti edilizi sanzionatori relativi all'abitazione in parola, sebbene sia stata realizzata in ZONA PARCO con variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio assentito e sebbene sin dal 1982 risulti al catasto come

## 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)

FU da accertare e non sia conseguentemente soggetta ad alcuna tassazione. E, pertanto, l'aggiudicatario sarà tenuto a farsi carico della demolizione dell'abitazione e del ripristino dell'abuso.

Quanto ai **trulli**, trattasi, come detto, di manufatti inagibili, privi di riferimenti catastati e/o titolo edilizi.

**Destinazione urbanistica:** Nell'ambito del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Alberobello e relativa Variante di adeguamento alla legge regionale n. 56/80, approvata con delibera di Giunta Regionale n. 183/1992, gli immobili censiti nel Catasto del Comune di Alberobello, hanno la destinazione Urbanistica indicata qui di seguito: Foglio di mappa n. 38, particelle nn. 55 e 562: **Ambiti insediativi per le attrezzature e gli impianti di interesse territoriale ed urbano ( Zona F ai sensi del D.I. n. 1444 del 02/04/1968 ) - PARCO URBANO.** Il presente ambito è sottoposto a redazione di Piano Particolareggiato obbligatorio di iniziativa pubblica e/o privata attualmente non ancora redatto. Nelle more sono consentiti semplici interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione di eventuali preesistenze edilizie, con esclusione di qualsivoglia nuova edificazione. Nell'ambito del P.P.T.R. della Regione Puglia, approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16/02/2015 e pubblicato sul BURP n. 39 del 23/03/2015, li suddetto immobile ricade nella **segunte vincolistica:** Beni Paesaggistici: Immobili e aree di notevole interesse pubblico (D.M. 26/03/1970); Ulteriori Contesti Paesaggistici: Paesaggi Rurali; Coni visuali.

**Confini:** Il suolo identificato con le p.lle 55 e 562, confina da Nord in senso orario con: p.lla 565, p.lla 207, p.lla 1245, strada comunale di accesso, p.lla 80, p.lla 723, p.lla 563.

**Situazione di possesso:** l'immobile è attualmente legittimamente occupato dall'usufruttuario non debitore.

In ogni caso si fa espresso rinvio alla relazione del **C.T.U. Dott. agr. Elena Barbone del 14.2.2024, 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 demolizione e al netto del valore di usufrutto,** è il seguente:

Prezzo base della gara	€.	51.031,00
Offerta minima per partecipare (75% del prezzo base d'asta)	€.	38.273,25
Rilancio minimo:	€.	2.000,00

\*\*\*\*\*

## 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)

### 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 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 06.05.2025**, a mezzo invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia.**

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, ovverossia 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. 59/2023 - Tribunale di Bari, IBAN: IT78V010050419900000009154, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "Proc. Esec. Imm. n. 59/2023 R.G.E., lotto Unico, versamento**

## 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)

*cauzione*"; l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica (13.05.2025, 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.

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](https://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;

## **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)

- 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.; nella ipotesi in cui l'avvocato 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. 59/2023 R.G.E., Lotto Unico versamento cauzione*";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dei relativi allegati e 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;

## **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)

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;
- 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 Gobidreal.it.**

Il portale del gestore della vendita telematica è la **piattaforma web <https://www.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](https://www.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.

## 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)

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;
- 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.

## 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)

**La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata per il giorno 13.05.2025 ore 15.00 e di scadenza fissata per il giorno 20.05.2025 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;

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.gobidreal.it](http://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;

## **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)

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.

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,

## **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)

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 Edicom Finance s.r.l., 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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

## **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)

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, 17.1.2025

Avv. Giusi Convertini