AVV. GIUSEPPE MARSEGLIA

PATROCINANTE IN CASSAZIONE E ALTRE GIURISDIZIONI SUPERIORI

Giuseppe Marseglia

WWW.STUDIOLEGALEMARSEGLIA.IT

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 197/2020 R.G. ESEC.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO ASINCRONA

Il sottoscritto avv. Giuseppe Marseglia, con studio in Bari alla Via F. S. Abbrescia n. 83/B, professionista delegato alle operazioni di vendita nominato con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. Attollino del 07.04.2025 - delega n. 99/2025, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **03 marzo 2027 a partire dalle ore 12:00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e dei giorni festivi), quindi sino al giorno 10 marzo 2027 ore 12:00, sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.gorealbid.it si procederà alla vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'ing. Niccolò Cafaro, documento allegato al fascicolo dell'esecuzione **che dovrà essere consultato dall'eventuale offerente** ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne sia l'esatta descrizione dei beni che per quanto concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

Piena proprietà (1/1) di:

Bene N° 1 - **Appartamento** ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Roberto Colaninno n.8, piano 2. Appartamento sito in Acquaviva delle Fonti (BA), al secondo piano, unico al piano, avente accesso dalla porta a sinistra per chi sale le scale, al civico 8 di via Roberto Colaninno (n. 8/a secondo la planimetria dello stato dei luoghi redatta dall'esperto; civico catastale n. 8), consistenza di 7 vani catastali, superficie catastale di 137 mq, categoria catastale A/2, confinante con vano scala, via Colaninno e via Gramsci; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 6710, Sub. 7, Categoria A/2, Classe 2, Rendita Catastale € 668,81. L'appartamento ricopre una superficie netta di 118 mq e si presenta con buone finiture e ottime condizioni manutentive. Si accede allo stesso, attraverso il vano scale ma senza cabina ascensore in quanto non installata, da portoncino blindato di buona fattura. Si distinguono un ambiente ingresso, un grande soggiorno, zona cottura comunicante col soggiorno, n. 3 camere da letto (una matrimoniale e due singole) nonché n.2 wc dotati di aerazione naturale e ripostiglio. Sono presenti un balcone affacciantesi su cortile interno (vi si affacciano ingresso, angolo cottura, bagni e camera da letto) ed una grande terrazza coperta affacciantesi su via Colaninno e via Gramsci. La terrazza è coperta con struttura di travi in legno inclinate

ITALY (EU) – 70121 BARI– VIA F.S. ABBRESCIA N. 83/B – TELEFAX : (+39) 0805216935 – MOBILE: (+39) 3476628889

E-MAIL: G.MARSEGLIA@STUDIOLEGALEMARSEGLIA.IT –PEC: MARSEGLIA.GIUSEPPE@AVVOCATIBARI.LEGALMAIL.IT

C.F. MRSGPP67S10A662D – P. I.V.A. IT05262470726

poggiate sui muri perimetrali e su travi in c.a. Tale copertura è priva di legittimazione edilizia e, secondo l'esperto, non è sanabile e va rimossa (v. infra); ai fini della stima la terrazza è stata considerata scoperta. I pavimenti dell'appartamento sono in parquet con listoni a correre in verso inclinato mentre i due wc sono rivestiti, l'uno (dotato di vasca) in marmo per ca. 1 mt di altezza, l'altro (dotato di box doccia) in piastrelle fino all'altezza di ca. 2 ml. Entrambi i wc sono dotati di sanitari ceramici del tipo sospeso, lavabi ceramici incassati in top e termoarredi. L'appartamento è regolarmente allacciato alle reti urbane di acqua e fogna, luce e gas, con utenze attive. È presente l'impianto di climatizzazione caldo/freddo autonomo con pannelli radianti. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; l'impianto di illuminazione delle zone soggiorno/ingresso è costituito da luci nascoste da mensole in cartongesso.

Bene N° 2 – Locale autorimessa ubicato a Acquaviva delle Fonti (BA) - via Gramsci 27, 27/a, piano T. Pertinenziale locale ad uso autorimessa al p. terra con accesso da via Gramsci n. 27 e 27/a, della consistenza catastale di mq. 121, superficie catastale di mq. 99, confinante con la detta via, vano scala e altra proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 6710, Sub. 2, Categoria C/6, Classe 3, Rendita Catastale € 349,95. Il locale pertinenziale al pianterreno, di superficie netta complessiva pari a 123 mq, si presenta in buone condizioni generali. Si accede direttamente dalla strada attraverso due serrande motorizzate ma è presente anche un accesso dal vano scala tramite portoncino blindato. L'immobile è costituito da ingresso, ripostiglio, zona ribassata (H=2,67 ml) a uso deposito, n.1 wc ed autorimessa (quest'ultima copre una superficie di ca 58 mq). Il locale è intonacato a civile, la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato di diverso formato tra zona autorimessa e zona deposito. Sono presenti impianto elettrico e impianto idrico-fognante. Il wc è costituito da sanitari e lavabo del tipo a terra nonché piatto doccia mentre il rivestimento è in piastrelle fino all'altezza di ca. 2 ml.

Entrambi i beni fanno parte di un piccolo fabbricato residenziale finito di realizzare nell'anno 2004.

Il fabbricato si compone di due livelli oltre il piano terra, di cui il 1° e 2° piano sono destinati ad abitazione mentre il piano terra è destinato ad autorimesse e depositi. Si accede a tali piani da scala interna mentre il vano ascensore, pur presente, non è mai stato completato in quanto non è presente la cabina.

Non è costituito condominio.

Sono comuni all'intero fabbricato, come riportato in perizia, il portone e il vano scale sino a livello di terzo piano, il piccolo locale tecnico a livello di terzo piano e l'intero lastrico solare a livello, la cantinola interrata alla quale si accede dall'androne comune e gli impianti idrico-fognario e gas metano. La porzione di terrazzo a livello di primo piano che funge da copertura del locale di cui al Bene N° 2 è da ritenersi di proprietà esclusiva di altro soggetto.

Gli immobili ricadono, secondo il vigente strumento urbanistico comunale (PRG), in zona omogenea "B2" di completamento intensivo, regolata dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli: Concessione edilizia n. 46/96 del 3 giugno 1997; Concessione edilizia in variante (a sanatoria) n. 206/97 del 10 dicembre 1997; Denuncia di inizio attività n. 41/2003 protocollata il 27 marzo 2003; Permesso di costruire in sanatoria n. 192/04/C del 12 maggio 2005. È stato rilasciato il certificato di agibilità n. 50/2006 del 22 agosto 2006. La costruzione non è antecedente al 1° settembre 1967.

Come evidenziato nella perizia di stima lo stato dei luoghi dei beni presenta alcune difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, per cui non si può dichiarare la conformità edilizia dell'immobile.

Per le difformità si evidenzia che secondo il tecnico alcune non possono esser sanate e vanno rimosse ed altre possono esser sanate. Secondo il tecnico i costi totali per la regolarizzazione dei beni ammontano a complessivi € 5.000,00, che sono stati detratti dal valore di stima.

Bene N° 1: copertura con struttura in travi di legno e tavolato sul terrazzo di ca. 40 mq in affaccio su via Colaninno e via Gramsci, priva di legittimazione edilizia, che secondo l'esperto non può essere sanata e va rimossa (costo di smontaggio e trasporto a rifiuto: ca. € 2.500,00); altezza interna rilevata di 2,70 m a fronte dei 2,80 m indicati nei grafici di concessione, che secondo l'esperto non incide sul volume realizzato né sull'agibilità.

Bene N° 2: modesta parete non rappresentata nel titolo, lievi differenze nelle quote planimetriche e altezza di 2,67 m nella zona deposito a fronte dei 2,75 m dichiarati nei grafici di concessione, oltre a 3,36 m nella zona parcheggio, regolarizzabili secondo l'esperto con pratica di sanatoria mediante S.C.I.A. (costo forfettario omnicomprensivo: € 2.000,00) e successivo aggiornamento della planimetria catastale con pratica DOCFA (€ 500,00).

Lo stato dei luoghi di entrambi i beni non è conforme alle planimetrie catastali in atti. Gli importi indicati sono quelli stimati in perizia alla data del suo deposito (8 novembre 2021).

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985.

Non risultano in atti l'attestato di prestazione energetica (APE) né le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico, che sono peraltro citate nel certificato di agibilità.

Si precisa che, successivamente al deposito della perizia di stima, nella quale si rilevava la mancanza di continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., è stata trascritta a Bari in data 11.09.2024, ai nn. 43887 R.G. / 33661 R.P., l'accettazione tacita dell'eredità relativa alla successione apertasi il 22.01.1994, in forza dell'atto di divisione del 30.10.1996, sicché la continuità delle trascrizioni risulta ricostituita.

I beni posti in vendita sono occupati dal debitore, unitamente al coniuge e a un figlio non esecutati, come risulta dalla perizia.

Custode giudiziario dei beni è il sottoscritto avv. Giuseppe Marseglia, recapito telefonico 3476628889.

PREZZO BASE € 208.441,25

OFFERTA MINIMA €. 156.331,00

RILANCIO MINIMO €. 3.000,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a presentare offerta per l'acquisto del compendio immobiliare.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata **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.gorealbid.it.**

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, **dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° (quinto) giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, quindi entro le ore 12:00 del giorno 24 febbraio 2027, 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, 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.

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'articolo 13, comma 4 del DM 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).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c..

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 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto 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;

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 **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*). **È 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;

All'offerta dovranno essere allegati:

- 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) 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;
- 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.

Versamento cauzione

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 procedura, acceso presso la BNL S.p.A., avente il seguente IBAN: **IT36U0100504199000000009741,** con causale "**Proc. Esec. Imm. n. 197/2020 R.G.E. Trib. Bari - lotto unico, versamento cauzione**". L'accredito della somma versata 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 considerata inammissibile. Si raccomanda pertanto di disporre il bonifico con adeguato anticipo, tenendo conto dei tempi di accredito.

L'offerente deve altresì provvedere a pagare il bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, 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 a titolo di cauzione dall'offerente non aggiudicatario sarà allo stesso restituito, 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 INTERNATIONAL AUCTION GROUP S.R.L.;**

b) Il **portale** del gestore della vendita telematica è il sito **www.gorealbid.it**;

c) Il **referente** della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il **sottoscritto professionista delegato**.

MODALITA' DI ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato esclusivamente tramite il portale **www.gorealbid.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 sito **www.gorealbid.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 e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo, comprensivo della cauzione e del bollo, entro i termini sopra indicati;
- 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;
- 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 pseudonimo o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

MODALITA' DI DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Gara ed aggiudicazione

a) **La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque)** escludendo il sabato e le festività secondo il calendario nazionale**, inizierà alle ore 12:00 del 03 marzo 2027 e terminerà alle ore 12:00 del 10 marzo 2027**. 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.

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. 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.gorealbid.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 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.gorealbid.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

g) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al **versamento del saldo,** escludendosi qualsivoglia rateizzazione del prezzo, 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. 18421/22. Alla scadenza in caso di mancato versamento del prezzo, il Delegato ne farà segnalazione al G.E. per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge).

L'importo degli oneri fiscali sarà indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà pagare il compenso del delegato alla

stregua della liquidazione effettuata dal Giudice e preventivamente determinabile attraverso il foglio di calcolo adottato dal Tribunale di Bari, presente sul sito internet di quest'ultimo.

CONDIZIONI 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 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 e l'aggiudicatario intenda ottenerne la consegna libera, questi dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura prima del deposito del decreto di trasferimento del G.E., con l'avvertenza che solo in questo caso la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata degli immobili.

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 perizia di stima entrambe agli atti della procedura e che potranno essere consultate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero, con gli estremi della procedura, sul "portale vendite pubbliche" nonché sul sito internet www.tribunale.bari.it il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

****

Tutte le attività, che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avv. Giuseppe Marseglia, con studio in Bari

alla Via F. S. Abbrescia n. 83/B, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 previo appuntamento telefonico al n. 3476628889.

****

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

PUBBLICITÀ

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.fallcoaste.it e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it a cura della Società Zucchetti Software Giuridico, inoltre:

- almeno quarantacinque giorni prima, sui portali commerciali (ww.idealista.it; www.casa.it; www.bakeca.it) a cura della Società Zucchetti Software Giuridica;

e mediante le seguenti ulteriori pubblicità:

a) affissione di 30 manifesti nel Comune ove è sito l'immobile in vendita;

b) 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.fallcoaste.it a cura della Società Zucchetti Software
Giuridico.

Ulteriori informazioni saranno rese dal sottoscritto Delegato alla vendita, avv. Giuseppe Marseglia (mobile 3476628889 – email g.marseglia@studiolegalemarseglia.it).

****

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita unicamente compilando la preventiva richiesta on line tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it).

Bari 4 novembre 2026

Il Professionista Delegato
avv. Giuseppe Marseglia