

AVV. PIERLUIGI ROSSI
Via A. Gimma, 72
080 5246858
E – mail: avvpierluigirossi@gmail.com
Pec: pierluigirossi@pec.giuffre.it

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Proc.Esec. n. 51/2023 Reg. Gen. Esec.
(delega n. 308/2024)
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Cavallo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

L'Avv. Pierluigi Rossi, con studio in Bari alla Via A. Gimma, 72, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Cavallo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 51/2023 R.G.E.I. Trib. Bari in virtù dell'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari in data 09.12.2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita di quanto in seguito;
visto l'art. 569 c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno 28 Novembre 2025 (28.11.2025) a partire dalle ore 11,00 per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione depositata il 31.07.2024 dall' Architetto Massimo Moramarco, allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO 1

Composto da:

Ufficio posto al piano terra di una palazzina di recente realizzazione di cinque piani fuori terra, oltre ad un piano interrato. L'immobile è destinato a ufficio e studio privato A/10, si estende su un unico livello, posto al piano terra, con accesso dal civico 30 – 32 di Via De Turcolis in Giovinazzo (BA).

L'immobile è costituito da quattro vani oltre un bagno, e un piccolo terrazzino ad uso esclusivo con l'affaccio su ampio cortile condominiale dove è presente l'ampia rampa di accesso ai box del piano interrato. I due vani con affaccio diretto su via De Turcolis, sono dotati di un'ampia vetrata in alluminio e vetro satinato, il terzo vano è dotato di una piccola finestra ricavata nella parte alta della muratura, con affaccio sull'ampio cortile interno; attraverso una porta blindata si accede ad un piccolo terrazzino ad

uso esclusivo con affaccio sul cortile interno.

E' infine presente un quarto e ultimo vano, che è privo di finestre aperte direttamente all'esterno e che prende luce da una vetrata fissa presente nella parte alta della muratura che affaccia sul bagno posteriore. Infine è presente un bagno posteriore dotato di una finestra apribile nella parte alta della muratura e che si affaccia sull'ampio cortile condominiale interno.

L'edificio è di recente realizzazione, è stato infatti edificato tramite la Concessione edilizia n. 97/99 rilasciata dal Comune di Giovinazzo in data 12.09.2000 e le successive varianti in corso d'opera con il n. 158/2000 del 12.01.2001 e n. 60/2002 del 20.05.2002.

La struttura portante dell'edificio è la classica struttura portante a travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti in laterizio.

L'edificio è dotato di certificato di abitabilità Prot. 13285 – 23427 rilasciato dal Comune di Giovinazzo il 7 Novembre del 2002.

Non sussistono difformità edilizie con la planimetria allegata alla concessione edilizia e non sussistono difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale.

L'immobile ha i seguenti dati catastali: Foglio 3, P.lla 2014, sub 1, Categoria A/10, Uffici e studi privati. Piano terra, di De Turcolis 30 – 32, Giovinazzo (BA). Rendita Catastale Euro 1102,64.

L'immobile è di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXX, nata a XXXXXXX, residente in XXXXXX per la quota di 1/1.

Formalità di natura condominiale: L'edificio fa parte di un condominio, ma l'amministratrice ha riferito che, a causa della morosità della debitrice, il condominio ha deciso di estromettere la debitrice dalla condomina. Qui di seguito gli estremi dell'amministratrice dello stabile: Studio Valente di Via Monte Grappa, 13 – 70054 Giovinazzo (BA) pec: Valente.giacomamaria@avvocatibari.legalmail.it.

Conformità Edilizia e destinazione urbanistica

Da un confronto tra la planimetria catastale e i rilievi eseguiti, non sono risultate difformità catastali tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo del CTU.

Prezzo base (1/1 diritto di proprietà)

Euro 89.250,00 (ottantanoveduecentocinquanta/00) prezzo base

Offerta minima ammissibile euro 66.937,50 (sessantaseinovecentotrentasette/50) pari al 75% del prezzo base

Cauzione minima euro 6694,00 (seimilaseicentonovantaquattro/00) pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara euro 2.000/00 (duemila/00).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NEL PERIODO VENTENNALE

A seguito della iscrizione ipotecaria, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Nota di iscrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 20.02.23;
- 2) Nota di iscrizione di ipoteca legale per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09.05.2014;
- 3) Nota di iscrizione ipoteca giudiziale, da verbale di conciliazione giudiziale del 26.04.2018
- 4) Nota di iscrizione domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione del 23.04.2021

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1-Offerte di acquisto. Ognuno tranne il debitore 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 **web www.gobidreal.it** Il gestore designato per la vendita telematica è la società Gobid.it

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno del 21.11.2025, 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 e i documenti allegati a mezzo di casella 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'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. n. 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 comma 2 D.M. 26 febbraio 2015;
- Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'articolo 179 c.c.;
- 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;
- 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 giuridica), 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.

L'offerta dovrà 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;
- 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 ammissibile sopra indicato, 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 su c/c intestato alla "Proc. Esec. N. 51/2023 Tribunale di Bari, IBAN IT44P010050419900000009431 acceso presso la BNL ag. c/o palazzo di Giustizia Bari;

- La data, l'ora e il numero di C.R.O. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 51/2023 R.G.E. della quota pari ad 1/1 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.

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 tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del c/c 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 di 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 di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se 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;

L'offerente prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari **al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario su c/c intestato alla procedura.**

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva 51/2023 R.G.E. della quota pari a 1/1 del lotto, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bollo digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

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

2. 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 la **piattaforma web www.gobidreal.it;**
- c) il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il professionista delegato sopra indicato.

3. Esame delle offerte

L' esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite la piattaforma web **www.gobidreal.it**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata della piattaforma **web www.gobidreal.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato:

- Verificherà la validità delle offerte;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- Provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti 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.

4. Gara e aggiudicazione

a) le parti possono assistere alla vendita on-line 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 nel presente 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.

La durata della gara è fissata in giorni 5 a far data dalle ore 11,00 del 28.11.2025 sino alle ore 11,00 del 05.12.2025.

Qualora vengono 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 co. 1

c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi dell'artt. 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, 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 web **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 **web 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 c/c 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. Il delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

L'importo degli oneri tributari 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 in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessorie, 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 della cosa venduta, 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

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

E' possibile ricevere maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, nonché il supporto tecnico ed informativo per la compilazione delle informazioni necessarie tramite la società Gruppo Edicom S.p.A. nonché dal delegato alla vendita Avv. Pierluigi Rossi (telefono 328/3534576, e-mail avvpierluigirossi@gmail.com) e sulla piattaforma web **www.gobidreal.it**.

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il portale delle vendite pubbliche.

Bari, 30.06.2025

Il professionista Delegato

Avv. Pierluigi Rossi