

**TRIBUNALE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 195/2023 R.G.E.I.**

L'avvocato Roberta Mastrorilli, professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Antonio Ruffino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 195/2023 R.G.E.I., giusta ordinanza dell'11 settembre 2024, Delega 231/2024

**AVVISA**

Che il giorno **10 marzo 2025, a partire dalle ore 16:00**, e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica) e pertanto sino **alle ore 16:00 del 17 marzo 2025**, si terrà la vendita senza incanto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona, tramite il portale **<https://www.doauction.it>** dei beni sotto indicati ed analiticamente descritti nella relazione depositata in data 31 maggio 2024 e redatta dal CTU Ing. Rosa Carmela Covella, allegata al fascicolo della esecuzione che dovrà essere consultata 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 sui beni:

**LOTTO N. 1**

Appartamento duplex per civile abitazione, sito in Altamura (BA) alla Via Manfredonia n. 12, dislocato su due livelli, appartamento al piano rialzato di 220 mq e garage al piano seminterrato di 538 mq, avente accesso indipendente da Via Manfredonia n.12, con pertinenziale piccolo cortile e patio di proprietà esclusiva. L'appartamento è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 29, Via Manfredonia n.12, piano 1, Categoria A/2, Classe 4<sup>a</sup>, Consistenza 10 vani, Superficie catastale totale 220 mq, Totale escluso aree scoperte 212 mq, Rendita Euro 1.187,85. Il garage, è identificato nel Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 27, Via Manfredonia n. 10, Interno 2 piano T, Categoria C/6, Classe 5<sup>a</sup>, Consistenza mq 477, Superficie Totale 538 mq, Rendita Euro 1.847,63. L'immobile fa parte di un ampio complesso condominiale sito in Altamura (Ba) alla Via Manfredonia, angolo Via

Termoli, servito da sette scale distinte con le lettere dalla "A" alla "G" ubicato in una zona semicentrale, distante circa 600 mt dal centro storico della città, residenziale e completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario. La palazzina condominiale “scala C” di cui fa parte l'appartamento è porzione del corpo di fabbrica “B” dell'intero complesso residenziale e commerciale in Altamura alla Via Santeramo angolo Via Manfredonia e Via Termoli, realizzato tra il 1993 e il 2000 nella zona di PRG B/1, con la demolizione di un preesistente molino-semolificio. L'intero fabbricato risulta, per ciò che concerne le parti comuni sia interne che esterne, in un ottimo stato di manutenzione e conservazione. L'accesso al fabbricato condominiale della scala “C”, di cui il lotto 1 è porzione, avviene da Via Manfredonia n. 14/C, mentre i beni costituenti il lotto 1 hanno accesso pedonale indipendente ed esclusivo dal civico 12 di Via Manfredonia ed accesso carrabile indipendente ed esclusivo dal civico 3 di Via San Giovanni Rotondo. Dal cancello in ferro contraddistinto al civico 12 di Via Manfredonia, scesa una scala esterna, si accede al piano seminterrato, dove ad Ovest si sviluppa un cortile esterno di proprietà ed uso esclusivi del lotto 1.

Al piano seminterrato è situata la zona garage accessibile da una rampa con portone carrabile ad uso esclusivo su Via San Giovanni Rotondo n. 3, nella quale è presente un vano per riserva idrica ed una chiostrina, ed è collegata all'area adibita ad abitazione da due porte, una antincendio e l'altra blindata. Il duplex è dotato dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia a norma, luci di emergenza, impianto idrico-fognante sottotraccia, impianto termico di tipo autonomo, con dotazione di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di termoarredi, impianto telefonico e videocitofonico, impianto TV, impianto antintrusione. Trattasi di strutture ben rifinite con ottime caratteristiche di luminosità ed areazione, con lo stato di manutenzione eccellente. Il locale garage al piano seminterrato (piano terra catastale), con annesso pertinenziale piccolo cortile a livello di proprietà esclusiva, avente accesso sia da Via Manfredonia n.12, che da Via San Giovanni Rotondo n. 3, nell'insieme confina a Nord con vano scala comune ed atrio esterno, ad Est con unità immobiliare di altra proprietà, a Sud con Via San Giovanni Rotondo e ad Ovest con via Manfredonia. L'appartamento al piano rialzato (primo piano

catastale) avente accesso indipendente da Via Manfredonia n.12, confina a Nord con atrio comune, ad Est con vano scala condominiale e con appartamento di altra proprietà, a Sud con Via San Giovanni Rotondo e ad Ovest con Via Manfredonia.

Le difformità edilizie riscontrate risultano sanabili presentando una C.I.L.A. in sanatoria presso l'ufficio Tecnico Comunale di Altamura.

Invece la difformità urbanistica rilevata al piano seminterrato, riguardante la diversa destinazione d'uso della porzione ad Ovest del piano seminterrato, non è sanabile. Infatti, è stato costituito un vincolo di destinazione con Atto per Notar Stigliano Clemente, Rep. n. 47512 del 15/10/2002, trascritto a Bari il 30/10/2002 (Reg. gen. 46954 - Reg. part. 33672) per cui l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 27 è stato destinato a garage dalla società COSTRUZIONI P.B.S. s.r.l., con impegno ed obbligo della stessa società in favore del Comune di Altamura, ai sensi delle vigenti norme in materia di edilizia e ai sensi dell'articolo 10-9 del Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di Altamura, adeguato alla Legge Regionale n. 56/80.

Il garage al piano seminterrato e l'appartamento al piano rialzato, costituenti il lotto 1 oggetto di pignoramento, sono porzione dell'edificio condominiale in Via Manfredonia n. 12 – 14 ad Altamura e ne condividono proporzionalmente le parti comuni.

Il lotto risulta occupato dalle debentrici esecutate.

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

**Prezzo base: € 754.000,00 (settecentocinquantaquattromila/00)**

**Rilancio minimo: € 15.000,00 (quindicimila/00)**

**Offerta minima ammissibile: € 565.500,00**

**(cinquecentosessantacinquemilacinquecento/00) (pari al 75% del prezzo base).**

## **LOTTO N. 2**

Appartamento per civile abitazione sito in Altamura (Ba) alla Via Manfredonia n. 14, situato al primo piano sul piano rialzato (secondo piano catastale) avente accesso dal portone condominiale scala "C". L'immobile è censito nel Catasto fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 31, Categoria A/2, Classe 4<sup>a</sup>, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 112 mq, totale escluso le aree scoperte 107 mq. Rendita Euro

653,32. L'immobile fa parte di un ampio complesso condominiale sito in Altamura (Ba) alla Via Manfredonia, angolo Via Termoli, servito da sette scale distinte con le lettere dalla "A" alla "G" ubicato in una zona semicentrale, distante circa 600 mt dal centro storico della città, residenziale e completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario. La palazzina condominiale “scala C” di cui fa parte l'appartamento è porzione del corpo di fabbrica “B” dell'intero complesso residenziale e commerciale in Altamura alla Via Santeramo angolo Via Manfredonia e Via Termoli, realizzato tra il 1993 e il 2000 nella zona di PRG B/1, con la demolizione di un preesistente molino-semolificio e risulta essere in ottimo stato di manutenzione e conservazione. L'accesso al fabbricato condominiale della scala “C”, di cui il lotto 2 oggetto di procedura è porzione, avviene da Via Manfredonia n. 14. In particolare, il portone di accesso alla Scala C è situato al piano seminterrato rispetto al piano stradale, infatti si incontra scendendo una rampa di scale esterna, collocata su Via Manfredonia, e superando una recinzione in ferro delimita ad Ovest l'androne esterno condominiale. L'appartamento oggetto di procedura è situato al primo piano sul piano rialzato del fabbricato, con porta di ingresso di fronte a destra per chi arriva al primo piano dalle scale e a sinistra per chi arriva al piano con l'ascensore. L'appartamento, classificato catastalmente in A/2 - abitazione di tipo civile- è composto da un ingresso soggiorno e cucinino, corridoio, due camere da letto, un vano lavanderia, un bagno ed un balcone è dotato di un impianto elettrico del tipo sottotraccia a norma; luci di emergenza; impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto termico di tipo autonomo, con dotazione di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di elementi radianti; impianto telefonico e citofonico; impianto TV. Gli ambienti risultano ben illuminati e areati da porte finestre con accesso sul balcone prospiciente Via Manfredonia, in ottimo stato di manutenzione e conservazione. L'appartamento confina a Nord con atrio comune ed appartamento di altra proprietà, ad Est con cortile interno condominiale, a Sud con ascensore, vano scala condominiale ed appartamento di stessa proprietà, infine ad Ovest con Via Manfredonia.

Dal confronto della planimetria catastale dell'appartamento con lo stato dei luoghi non emergono difformità, ad esclusione dello scambio di destinazione d'uso attribuita al bagno,

invece utilizzato come camera e viceversa. Dal confronto dello stato dei luoghi, emerso dal sopralluogo peritale dell'appartamento al primo piano, costituente il lotto 2 oggetto di pignoramento, con la tavola 17/23 allegata all'ultima pratica edilizia, ovvero la Concessione Edilizia in Variante n. 131/2002, emerge la difformità relativa alla diversa collocazione delle tramezzature interne e conseguente diversa ripartizione degli ambienti e dei relativi accessi, oltre alla già indicata collocazione del bagno in altro vano.

Tale difformità è sanabile presentando una C.I.L.A in sanatoria al costo di circa € 2.500,00 presso l'ufficio Tecnico Comunale di Altamura con il conseguente aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio. L'immobile è dotato del certificato A.P.E. n. 7200421000144847 del 07/06/2021.

L'appartamento al primo piano, costituente il lotto 2, è porzione dell'edificio condominiale in Via Manfredonia n. 14/C ad Altamura e ne condivide proporzionalmente le parti comuni.

Il lotto risulta occupato da terzi in base a titolo non opponibile alla procedura e, in ogni caso, con impegno al rilascio dell'immobile alla vendita dello stesso.

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Prezzo base: € 120.100,00 (centoventimilacento/00)**

**Rilancio minimo: € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00)**

**Offerta minima ammissibile: € 90.075,00 (novantamilasettantacinque/00)**

**(pari al 75% del prezzo base).**

### **LOTTO N. 3**

Appartamento per civile abitazione sito in Altamura (Ba), situato al primo piano sul piano rialzato (secondo piano catastale) avente accesso dal portone condominiale di via Manfredonia n. 14, scala "C", censito nel Catasto fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 32, Categoria A/2, Classe 4<sup>a</sup>, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 104 mq, totale escluso le aree scoperte 97 mq. Rendita Euro 593,93. La palazzina condominiale "scala C" di cui fa parte il lotto 3, è porzione del corpo di fabbrica "B" dell'intero complesso residenziale e commerciale in Altamura a Via Santeramo angolo Via Manfredonia e Via Termoli, realizzato tra il 1993 e il 2000 nella zona di PRG B/1, con demolizione di un preesistente molino-semolificio.

L'accesso al fabbricato condominiale della scala "C", di cui il lotto 3 è porzione, avviene da Via Manfredonia n. 14. In particolare, il portone di accesso alla Scala C è situato al piano seminterrato rispetto al piano stradale, infatti si incontra scendendo una rampa di scale esterna, collocata su Via Manfredonia, e superando una recinzione in ferro delimita ad Ovest l'androne esterno condominiale. L'appartamento è situato al primo piano sul piano rialzato del fabbricato, con porta di ingresso di fronte a sinistra per chi arriva al primo piano dalle scale ed il secondo a sinistra per chi arriva al piano con l'ascensore. L'appartamento, classificato catastalmente in A/2 - *abitazione di tipo civile*- e adibito come tale, è composto come di seguito: ingresso – salone, cucina, disimpegno, due camere da letto, un vano lavanderia, un bagno e due balconi. Gli ambienti della zona notte sono illuminati ed areati da finestre ad esclusione del vano lavanderia. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia a norma; luci di emergenza; impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto termico di tipo autonomo, con dotazione di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di elementi radianti; impianto telefonico e citofonico; impianto TV. La distribuzione planimetrica dell'appartamento risulta piacevole e razionale con buone caratteristiche di luminosità ed areazione. Inoltre, lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture, sono molto buoni. L'appartamento al primo piano (secondo piano catastale) costituente il lotto 3, confina a Nord con vano scala condominiale e con appartamento di stessa proprietà nonché oggetto di procedura e definito nel lotto 2, a Sud con Via San Giovanni Rotondo, ad Est con vano scala condominiale ed appartamento di altra proprietà, infine ad Ovest con Via Manfredonia.

Dal confronto dello stato dei luoghi, emerso dal sopralluogo peritale dell'appartamento al primo piano, costituente il lotto 3, con la tavola 17/23 allegata all'ultima pratica edilizia, ovvero la Concessione Edilizia in Variante n. 131/2002, non emergono difformità.

L'immobile è dotato del certificato A.P.E. n. 7200421000144850 del 07/06/2021.

L'appartamento al primo piano, costituente il lotto 3, è porzione dell'edificio condominiale in Via Manfredonia n. 14/C ad Altamura e ne condivide proporzionalmente le parti comuni.

Il lotto risulta occupato da terzi in base a titolo non opponibile alla procedura e, in ogni caso, con impegno al rilascio dell'immobile alla vendita dello stesso.

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Prezzo base: € 110.100,00 (centodiecimilacento/00)**

**Rilancio minimo: € 2.200,00 (duemiladuecento/00)**

**Offerta minima ammissibile: € 82.575,00**

**(ottantaduemilacinquecentosettantacinque/00)**

**(pari al 75% del prezzo base).**

#### **LOTTO N. 4**

Locale garage al primo piano interrato, avente accesso dalla rampa comune di discesa di Via Termoli n. 70. Riportato al Catasto fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 104, Ctg. C/6 – CL 3, Cons. 38 mq. Rend. €107,94.

Il garage costituente il lotto 4 è ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale in Altamura (Ba) Via Manfredonia 14/C, avente sia accesso pedonale, interno al fabbricato dal vano scala condominiale nonché dall'ascensore con sbarco al piano interrato, che dalla rampa carrabile condominiale con portone metallico carraio su Via Termoli n. 40.

Esso presenta pianta rettangolare, di superficie 31 mq ca., con annessa cantina ad Est, di superficie 12 mq ca., raccordata a semicerchio, nonché adiacente, alla rampa condominiale.

L'ingresso al garage avviene dall'ottava saracinesca in ferro a sinistra di chi arriva al piano interrato dalla scala di accesso interno del vano scala C di Via Manfredonia n. 14. Il pavimento del garage è in piastrelle di gres porcellanato carrabile; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; nel garage è presente l'impianto elettrico con punto luce e l'acqua. Lo stato di manutenzione e di conservazione del garage è buono.

Dal confronto dello stato dei luoghi, emerso dal sopralluogo peritale del lotto 4 con la tavola 14/23 allegata all'ultima pratica edilizia, ovvero la Concessione Edilizia in Variante n. 131/2002, emergono le seguenti difformità: 1) ampliamento della superficie del garage con annessione della zona cantina ad Est, di superficie 12 mq ca., in adiacenza alla rampa condominiale; 2) Rimozione di tramezzo divisorio a Nord.

Dal confronto della planimetria catastale del garage al piano interrato costituente il lotto 4 con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali, non emergono difformità. Tali difformità sono sanabili, presentando una pratica edilizia in sanatoria presso l'ufficio Tecnico Comunale di Altamura. La spesa per tali pratiche comprensiva di diritti e/o sanzioni ed onorario del tecnico, è forfettariamente stimabile in € 2.000,00 ca.

Il garage al piano interrato, costituente il lotto 4, confina a Nord con unità immobiliare di altra proprietà, a Sud con rampa comune e con spazio comune di manovra, ad Est con rampa comune, infine ad Ovest con garage dello stesso condominio di altra proprietà.

Il garage al piano interrato, costituente il lotto 4 oggetto di pignoramento, è porzione dell'edificio condominiale in Via Manfredonia n. 14 ad Altamura e ne condivide proporzionalmente le parti comuni.

Il lotto risulta occupato da terzi in base a titolo non opponibile alla procedura e, in ogni caso, con impegno al rilascio dell'immobile alla vendita dello stesso.

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Prezzo base: € 17.900,00 (diciasettemilanovecento/00)**

**Rilancio minimo: € 350,00 (trecentocinquanta/00)**

**Offerta minima ammissibile: € 13.425,00 (tredicimilaquattrocentoventicinque/00)**

**(pari al 75% del prezzo base).**

## **LOTTO N. 5**

Locale garage al primo piano interrato, avente accesso dalla rampa comune di discesa di Via Termoli n. 70. Riportato al Catasto fabbricati di Altamura (Ba) al Foglio 165, Particella 2033, Subalterno 108, Categoria C/6, Classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq 27, Superficie totale 30 mq, Rendita € 76,69. Il garage costituente il lotto 5, è ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale in Altamura (Ba) Via Manfredonia 14/C, avente sia accesso pedonale, interno al fabbricato dal vano scala condominiale nonché dall'ascensore con sbarco al piano interrato, che dalla rampa carrabile condominiale con portone metallico carraio su Via Termoli n. 40.

Il garage del lotto 5 presenta pianta rettangolare di superficie 27 mq ca. e l'ingresso avviene dalla terza saracinesca in ferro a sinistra di chi arriva al piano interrato, dalla scala di accesso



interno del vano scala C di Via Manfredonia n. 14. Il pavimento del garage è in piastrelle di gres porcellanato carrabile; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; nel garage è presente l'impianto elettrico con punto luce e l'acqua. Lo stato di manutenzione e di conservazione del garage è buono. Confina a Nord con unità immobiliare di altra proprietà, a Sud con spazio comune di manovra, ad Est e ad Ovest con garage dello stesso condominio di altra proprietà. Dal confronto dello stato dei luoghi, emerso dal sopralluogo peritale con la tavola 14/23 allegata all'ultima pratica edilizia, ovvero la Concessione Edilizia in Variante n. 131/2002, emerge la difformità relativa alla rimozione di un tramezzo sanabile per una spesa forfettariamente stimabile in € 800,00 ca. Il garage al piano interrato, costituente il lotto 5 oggetto di pignoramento, è porzione dell'edificio condominiale in Via Manfredonia n. 14 ad Altamura e ne condivide proporzionalmente le parti comuni. Il lotto risulta occupato da terzi in base a titolo non opponibile alla procedura e, in ogni caso, con impegno al rilascio dell'immobile alla vendita dello stesso.

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Prezzo base: € 10.300,00 (diecimilatrecento/00)**

**Rilancio minimo: € 200,00 (duecento/00)**

**Offerta minima ammissibile: € 7.725,00 (settemilasettecentoventicinque/00)**

**(pari al 75% del prezzo base).**

#### **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 **www.doauction.it – Gruppo Edicom S.p.A.**

L'offerta comprensiva dei documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno **3 marzo 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).

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 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 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;
- 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 che in nessun caso potrà essere inferiore all'importo della offerta minima ammissibile sopra indicato, nonchè 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 **Proc. Esec. Imm. N. 195/2023 R.G.E., Trib. Bari**", IBAN IT **560010050419900000009240** acceso presso **BNL Agenzia Palazzo di Giustizia Bari**;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "**Proc. Esecutiva n. 195/2023 R.G.E., lotto n...., 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 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 d'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 di avvenuto pagamento), 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 minorenni, 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 formulata 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 procedura. 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 delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta è inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

## **2. Modalità della vendita telematica asincrona:**

- a) Il gestore della vendita telematica è la società Gruppo Edicom S.p.A.;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è il sito [\*\*www.doauction.it\*\*](http://www.doauction.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 il portale [\*\*www.doauction.it – Gruppo Edicom S.p.A.\*\*](http://www.doauction.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 ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito [\*\*www.doauction.it\*\*](http://www.doauction.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.

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.

#### **4. Gara e aggiudicazione**

a) La durata della gara è fissata in giorni **5 (cinque) a far data dalle ore 16:00 del 10 marzo 2025 sino alle ore 16:00 del 17 marzo 2025** (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 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.

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 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 GE, 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.doauction.it](http://www.doauction.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.doauction.it](http://www.doauction.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 nè 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 escludendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale). Alla scadenza, in caso di mancato versamento del saldo, 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 G.E. (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con 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.

h) In caso di aggiudicazione, laddove l'immobile non sia stato già liberato e l'aggiudicatario intenda ottenere la consegna dell'immobile libero, **l'aggiudicatario dovrà presentare specifica istanza di liberazione a cura della procedura, prima del deposito del decreto di trasferimento del Giudice dell'esecuzione. Si avverte, pertanto, che solo in presenza di tale istanza di liberazione da parte dell'aggiudicatario la custodia giudiziaria potrà procedere, anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento, alla liberazione forzata dell'immobile.**

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, 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, nè 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.



**Avv. Roberta Mastroilli**  
Via Putignani, 47 - 70121 Bari  
Tel. – fax 0805227412 – 080 5240189  
email: robertamastroilli@gmail.com - studiolegalemastroilli@gmail.com  
pec: mastrorilli.roberta@avvocatibari.legalmail.it

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per maggiori informazioni e assistenza per le attività di registrazione all'area riservata, per l'utilizzo della piattaforma di gestione della vendita telematica, il supporto tecnico e informativo per la compilazione delle offerte di vendita, gli interessati potranno rivolgersi alla società Gruppo Edicom S.p.A., con piattaforma **www.doauction.it**, presso l'Ufficio del Tribunale di Bari, II piano, al numero di tel. 080 5722975, dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00, e.mail: [info.bari@edicomspa.it](mailto:info.bari@edicomspa.it) è possibile ricevere maggiori informazioni, nonché dal Delegato alla vendita avv. Roberta Mastroilli (tel. 080 5227412, e-mail: [robertamastroilli@gmail.com](mailto:robertamastroilli@gmail.com)), o sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it), sul sito distrettuale [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it) e sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 12 novembre 2024.

Il Professionista Delegato  
Avvocato Roberta Mastroilli