

AVV. ROSANNA CAPUTO
70122 BARI - Corso Vittorio Emanuele II, 143
Tel. 080/5588568 – cell 3683333391
caputo.rosanna@avvocatibari.legalmail.it

PROC. ESEC. N. 521/2021 R.G.
DELEGA N. 163/24

TRIBUNALE DI BARI

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Rosanna Caputo, con studio in Bari al Corso Vittorio Emanuele II n.143, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita, giusta nomina del 20 giugno 2024, ai sensi dell'art.591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che **dal 05 giugno 2026 a partire alle ore 09.00** e per i cinque giorni lavorativi (esclusi il sabato, la domenica ed i festivi), quindi **sino al'11 giugno 2026 ore 09.00**, sulla piattaforma telematica del Gestore Gruppo Edicom S.p.A raggiungibile all'indirizzo www.doauction.it procederà alla vendita con modalità telematica ed eventuale gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci, dei beni sotto indicati e analiticamente descritti nella relazione di stima, comprensiva della integrazione, redatta dal C.T.U. Arch. Esmeralda Colucci, che dovranno essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio:

LOTTO 1

Appartamento al piano terra-seminterrato (primo piano catastale) con cortile di proprietà esclusiva di 25 mq, posto in un edificio composto da piano rialzato su piano terra-seminterrato, con accesso autonomo da via Goito n.38 a Carbonara di Bari (Ba). In Catasto Fabbricati di Bari Sez. Urb. CA, foglio 23, particella 1466, subalterno 3 (*ex sub. 1*), categoria A/4, superficie catastale mq.87 - totale escluse aree scoperte (le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie) mq.85, rendita € 298,25. Fino al 2013 l'abitazione era accatastata al fg.23, p.lla 1466 sub. 1 graffata a fg.23 p.lla 3345. L'alloggio si compone da ingresso, cucina-pranzo coperta con volte a vela h. max 2,80 ed h. min. 1,60, camera da letto coperta con volta a vela h. max 2,80 ed h. min. 1,60, ripostiglio,

bagno sopraelevato rispetto alla quota pavimento casa con altezza interna h.2,00 m, disimpegno scala interna con volta a vela in continuità a quella del vano letto matrimoniale.

L'abitazione confina con proprietà di terzi e con Via Goito. Una scala interna collega l'abitazione con l'appartamento del piano rialzato che fa parte del successivo lotto 2.

La consistenza complessiva dell'immobile è di mq 67,91 di superficie commerciale (compreso il cortile di 17,11 mq).

IL PREZZO BASE È DI EURO 22.725,00

L'OFFERTE MINIMA È DI EURO 17.043,75 (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA)

LA CAUZIONE E' IL 10% DELL'OFFERTA

IL RILANCIO È DI EURO 3.000,00 MINIMO

LOTTO 2

Appartamento ad uso abitazione al piano rialzato (piano terra-rialzato catastale) con proprietà esclusiva del lastrico solare sovrastante (primo piano catastale) del fabbricato ubicato in Via Goito n. 40 a Carbonara Sezione Urbana di Bari (Ba). In Catasto Fabbricati foglio 23, particella 1466, sub. 4 (ex sub. 2), categoria A/4, classe 6, vani 2, superficie catastale totale mq.77 - totale escluse aree scoperte mq.65, rendita € 170,43. Confina con proprietà di terzi e con Via Goito. Si compone da un piccolo ingresso, cucina-pranzo-soggiorno, bagno e ripostiglio. Una scala interna, posta sulla destra entrando dalla porta principale, conduce al sovrastante lastrico solare di proprietà esclusiva. Un'altra scala interna porta al piano seminterrato all'abitazione descritta nel Lotto 1. Un terrazzo a livello è accessibile dalla porta finestra della stanza; dal terrazzo, scendendo una scala esterna si arriva al cortile del piano seminterrato facente parte del Lotto 1.

Superficie lorda abitazione: mq. 66,50; superficie terrazzo mq.27,50; superficie lastrico solare: mq.47,90; superficie vano scala per accesso al lastrico solare: mq.7.80.

La consistenza complessiva dell'immobile è di mq.65,14 di superficie commerciale.

IL PREZZO BASE È DI EURO 28.013,00

L'OFFERTE MINIMA È DI EURO 21.009,75 (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA)

LA CAUZIONE È IL 10% DELL'OFFERTA

IL RILANCIO È DI EURO 3.000,00 MINIMO

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni sono in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura sicché eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Pertanto, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia allegata e nella sua integrazione, nell'ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

In particolare, si evidenzia l'esistenza di opere e volumetrie non autorizzate (v. integrazione relazione di stima pag. 1 e 9). Il costo calcolato per la loro demolizione è di euro 13.502,24 per il lotto 1, di euro 4.297,22 per il lotto 2, oltre oneri come per legge.

Gli oneri per la rimozione e lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nell'immobile oggetto della presente vendita al momento della consegna, saranno ad esclusive cure e spese dell'aggiudicatario. Saranno anche a suo carico gli

oneri fiscali relativi alla vendita (trascrizione decreto di trasferimento, voltura catastale, imposta di registro o IVA, ecc.).

I lotti vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. Le spese relative alla cancellazione delle formalità gravanti su quanto oggetto della presente vendita sono a carico della procedura.

I partecipanti all'asta possono ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni economiche stabiliti dalle banche.

La proprietà dei beni verrà trasferita con il decreto di trasferimento emesso a seguito dell'integrale pagamento del prezzo e di quanto dovuto per spese ed imposte. Il decreto di trasferimento sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita, di persona (da persona personale dell'offerente) o a mezzo di procuratore legale a norma dell'art. 579, u.c., c.p.c., è ammesso a presentare l'offerta d'acquisto, esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web Offerta Telematica del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato, Gruppo Edicom S.p.A., *www.doauction.it*.

Prima di formulare l'offerta è necessario registrarsi sul sito *www.doauction.it*, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita. Le offerte di acquisto dovranno essere formulate dall'utente registrato ed abilitato, nell'ambito della scheda del lotto d'interesse, nei termini e secondo le modalità prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita. Le offerte saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse ai prezzi, alla tempistica, all'effettivo accredito della cauzione e del bollo ed alle modalità di rilancio prescritti.

Il Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo

<http://pst.giustizia.it>, sezione documenti, sottosezione portale delle vendite pubbliche o tramite l'anzidetto modulo web *Offerta Telematica*.

L'offerta di acquisto

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, quindi **entro le ore 12.00 del 28 maggio 2026**, 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, deve 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, c.5, D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, c.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 operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, c.4, D.M. 32/15).

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito dall'art. 569, c.3, c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione con le modalità previste nel presente avviso.

Contenuto dell'offerta

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 c. 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 partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente.

Se l'offerente risieda fuori dal territorio italiano 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 c.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'art.179 c.c. e l'allegghi all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve 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 deve 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 deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri, oppure procura speciale o delibera, con l'esatta indicazione del bene per il quale intende procedere. Detta procura deve essere inviata a mezzo *pec*, già al momento dell'apertura dell'asta telematica. Farà fede la data di consegna.

Se l'offerente è diverso da persona fisica è necessaria l'indicazione della denominazione, della sede, del codice fiscale o partita iva, e del numero di iscrizione al registro delle imprese.

L'offerta può essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato ai sensi dell'art.579, u.c., c.p.c.

L'offerta dovrà altresì indicare un recapito di telefonia possibilmente mobile per le comunicazioni, l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura (avv. Rosanna Caputo), la data e l'ora fissata per l'inizio della vendita, il prezzo offerto che in nessun

caso potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, 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, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 521/21 RGE, il numero del lotto, versamento cauzione"; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, la richiesta delle agevolazioni fiscali se dovute.

All'offerta dovranno essere allegati

- copia del documento d'identità in corso di validità e 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;
- 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 (l'estratto di matrimonio potrà essere consegnato successivamente, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente agisce quale legale rappresentante di 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 il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché del provvedimento di autorizzazione del giudice;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché 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.

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Proc. Esec. Imm. n. 521/21 RGE - IBAN IT02 N010 0504 1990 0000 0007 618, acceso presso la BNL Ag. Palazzo di Giustizia di Bari, con causale "versamento cauzione". Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno fissato per la vendita telematica ed in congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista non riscontri l'accredito, secondo la tempistica e le modalità predette, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve altresì provvedere a pagare il bollo dovuto per legge (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, 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 all'offerente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari.

ESAME DELLE OFFERTE

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del

Gestore designato all'indirizzo *web doauction.it*. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto professionista solo nella data e nell'ora indicati nel presente avviso.

La partecipazione degli offerenti alla vendita, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del Gestore, *https: 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 in grado di assicurare l'anonimato.

Le parti possono assistere alla vendita *online* la cui data è resa pubblica nelle forme di legge.

OFFERTA UNICA

In caso di unica offerta valida, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente, anche in caso di mancata presentazione dell'offerente mediante l'accesso all'area riservata, ed anche in caso di mancata connessione da parte del medesimo.

OFFERTE PLURIME

In caso di più offerte valide si procederà a gara telematica tra gli offerenti, con modalità asincrona, sulla base dell'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conformemente a quanto in proposito previsto nel presente avviso di vendita.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e non vi siano altre offerte, il professionista Delegato 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.

Se gli offerenti non diano luogo alla gara si procederà all'aggiudicazione 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. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima della scadenza, questa sarà prolungata automaticamente di 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite la piattaforma del Gestore sopra indicato, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista l'elenco delle offerte in aumento. Il Professionista provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della medesima piattaforma *<https://doauction.it>*, unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

Le comunicazioni ai partecipanti relative alla gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Resta fermo che la piattaforma del Gestore 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 o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dare luogo a doglianze da parte dei concorrenti.

VERSAMENTO SALDO PREZZO E SPESE DI TRASFERIMENTO

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine e con le

medesime modalità dovranno essere corrisposti gli oneri fiscali, diritti e spese conseguenti alla vendita, presumibile e salvo conguaglio, per un importo comprensivo della quota di compenso spettante al Professionista delegato ai sensi dell'art.2, c.7, D.M. 227/15.

In caso di inadempimento ne sarà data comunicazione al G.E. affinché l'aggiudicazione venga revocata e siano adottati i provvedimenti di cui agli artt. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c. Quindi, il Delegato procederà ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone esplicita comunicazione al sottoscritto.

Contestualmente al versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà confermare e documentare il proprio stato civile ed il regime patrimoniale adottato, al fine di consentire la corretta predisposizione della bozza di decreto di trasferimento da parte del sottoscritto.

L'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto in favore dell'aggiudicatario fino all'emissione del decreto di trasferimento.

Il Professionista Delegato provvederà altresì a ricevere la dichiarazione di nomina prevista dall'art.583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c. unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare autenticata da un notaio.

PUBBLICITÀ

Della presente vendita sarà data pubblica notizia, almeno novanta giorni prima della data dell'incanto, mediante inserimento sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*Portale delle vendite pubbliche*".

L'avviso e l'ulteriore documentazione allegata saranno pubblicati da almeno novanta giorni sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it e sul sito distrettuale www.giustizia.bari.it.

Il soggetto incaricato provvederà inoltre ad inserire l'avviso, per una volta sola, almeno quarantacinque giorni prima della data della vendita (con indicazione anche dei giorni prestabiliti per

la visita dell'immobile), sul quotidiano *La Repubblica*, a redigere l'estratto per la pubblicità, ad inviare l'estratto, attraverso idoneo servizio di postalizzazione, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito, ad inserire l'avviso a mezzo internet su uno o più siti autorizzati (www.asteannunci.it e relativi siti collegati).

Sarà possibile visionare gli immobili oggetto di vendita telefonando al 3683333391 o facendone richiesta sul portale delle vendite.

Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale del gestore ed alle norme di legge.

Si precisa che il prezzo di vendita è stato abbassato rispetto a quello indicato in perizia per precedenti tentativi di vendita espletati ma andati deserti.

Bari, 03 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Rosanna Caputo