



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore n. 56-57-58/2025

Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Paola Cesaroni

Liquidatore: Avv. Roberta Mastrorilli

AVVISO DI VENDITA BENI MOBILI

La scrivente Avv. Roberta Mastrorilli, nella qualità di Liquidatore nella procedura di Piano di ristrutturazione dei debiti del consumatore *Omissis*, n. 56-57-58/2025 - visto il provvedimento, emesso in data 29.04.2026 dal G.D. Dott.ssa Paola Cesaroni di autorizzazione alla vendita;
- visto l'art. 216 CCII

RENDE NOTO

che a partire **dal 15/06/2026 ore 15:00 e fino al 25/06/2026 ore 15:00** si procederà alla vendita tramite procedura competitiva telematica, a mezzo del commissionario Gruppo Edicom S.p.a. dei seguenti beni:

LOTTO UNO:

- piena proprietà dell'abitazione di tipo civile, ubicata in Casamassima (BA) alla via Cellamare, Case Sparse n. 3, denominata "Masseria Latilla" corpo A, meglio indentificato al N.C.E.U. del Comune di Casamassima (BA) al:

- foglio 11, particella 128, subalterno 6, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita € 1.123,29

- foglio 11, particella 128, subalterno 8, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 619,75

L'Abitazione è posta al piano primo con deposito a piano terra avente come elemento distributivo tra i due livelli una scala interna. Ad essa si accede da scala esterna, adiacente il porticato, e da una seconda scala a rampa unica posizionata ed accessibile da cortile interno.

L'abitazione è costituita da un ingresso, piccolo vano cucina, soggiorno, tre camere da letto e bagno. Sul balcone, oltre ad esserci l'ingresso al vano scala di adduzione all'abitazione posta al piano secondo, affacciano soggiorno e due camere da letto, mentre il disimpegno in corrispondenza del bagno e lo stesso bagno affacciano sull'ampia terrazza.

L'abitazione è collegata al deposito a piano terra attraverso una scala interna, deposito costituito da due vani ed un bagno.

- piena proprietà di vari fabbricati costituenti il complesso produttivo della Masseria, nella fattispecie stalle, ovile, depositi, ecc, inclusi i cortili. Nello specifico, i fabbricati che costituiscono il bene C, si dividono in due corpi, il primo adiacente il fabbricato principale dove sono al piano primo e secondo le abitazioni, mentre l'altro corpo destinato a deposito è dislocato rispetto al corpo di fabbrica principale ed è connesso ad esso tramite un portico. Elemento di collegamento tra fabbricato principale e deposito, oltre al portico che dall'area esterna adduce alla superficie scoperta, cortile interno, è la piccola cappella privata. Il primo fabbricato ad uso deposito è costituito principalmente da tre grandi locali, il primo aveva funzione di fienile e preparazione mangimi, il secondo ospitava la stalla ed il terzo era il deposito attrezzi, e adiacente a quest'ultimo un piccolo fabbricato, il forno esterno. In successione, oltre al fabbricato principale, è presente la cappella, il portico e poi l'altro fabbricato facente funzione di deposito, di ovile e trogolo per suini. Agli stessi sono cannessi fondi rustici siti in Casamassima alla via Cellamare, meglio indentificato al N.C.E.U. del Comune di Casamassima (BA) al:

- Foglio 11, particella 128, subalterno 4, categoria D/10, piano T (Bene C, cfr. Perizia Arch. Abruzzese);

- Foglio 11, particella 128, subalterno 5, categoria B/7, piano T (Bene D, cfr. Perizia Arch. Abruzzese);

- fondo rustico distinto nel NCT del Comune di Casamassima al Foglio 11, particella 51, estensione 107 mq;

- fondo rustico distinto nel NCT del Comune di Casamassima al Foglio 11, particella 99, estensione 4.537,00 mq

- fondo rustico distinto nel NCT del Comune di Casamassima al Foglio 11, particella 123, estensione 9.490,00 mq;

- fondo rustico distinto nel NCT del Comune di Casamassima al Foglio 11, particella 271, estensione 204 mq;

- fondo rustico distinto nel NCT del Comune di Casamassima al Foglio 11, particella 293, estensione 2.886,00 mq;

- fondo rustico distinto nel NCT del Comune di Casamassima al Foglio 11, particella 294, estensione 23 mq;

- fondo rustico distinto nel NCT del Comune di Casamassima al Foglio 11, particella 796, estensione 2.137,00 mq;

- fondo rustico distinto nel NCT del Comune di Casamassima al Foglio 11, particella 797, estensione

3.750,00 mq;

- fondo rustico distinto nel NCT del Comune di Casamassima al Foglio 11, particella 799, estensione 17.450,00 mq.

Gli immobili risultano meglio descritti nella perizia di firma dell'Arch. Rosa Anna Maria Abbruzzese, mentre i fondi rustici sono meglio evidenziati nella perizia del Geom. Rizzi. Entrambi gli elaborati peritali devono essere consultati dall'offerente, ed agli stessi si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PREZZO BASE: Euro 263.529,00

OFFERTA MINIMA: Euro 197.646,75

RIALZO MINIMO: Euro 3.000,00.

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO DUE: nuda proprietà dell'immobile, posto al piano secondo di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra, sita in Casamassima (BA), frazione: Masseria Latilla, via Cellamare, Case Sparse N. 3. Al piano terra e piano primo è presente il BENE A del LOTTO 1.

Meglio indentificato al N.C.E.U. del Comune di Casamassima (BA) al:

- Foglio 11, particella 128, subalterno 6, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 14,5 vani, rendita € 1.123,29

- foglio 11, particella 128, subalterno 9, piano 1-2m categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 235 mq totale; 221 mq escluso arre scoperte, rendita € 619,75

L'immobile è ubicato nel comune di Casamassima, lungo la Strada Provinciale 94, nei pressi del centro commerciale Baricentro. La proprietà è delimitata da muri a secco con cancello di ingresso. Varcato il cancello, vi è un ampio piazzale che conduce ad un corpo di fabbrica nel quale sono disposti gli immobili oggetto della procedura.

L'immobile risulta meglio descritto nella perizia di firma dell'Arch. Rosa Anna Maria Abbruzzese (Bene B) che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PREZZO BASE: Euro 30.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 22.500,00

RIALZO MINIMO: Euro 750,00

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO TRE: nuda proprietà dell'immobile sito in Turi (BA), in Via Giuseppe Giusti, piano 1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 13, particella 710, subalterno 6, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 99 mq, rendita € 570,68.

Il lotto in oggetto è costituito da un'abitazione situata al primo piano di un edificio sito in Turi, sviluppato su tre livelli fuori terra e accessibile da via Paolo Totire Ippoliti, precisamente dal civico n. 10. L'immobile è dotato di un accesso indipendente dal civico n. 4 della medesima via ed è raggiungibile mediante una scala esterna alla quale si arriva dopo aver percorso un piccolo portico coperto.

All'interno, l'immobile è composto da una zona giorno posta all'ingresso, che funge da soggiorno e sala da pranzo con piccolo angolo cottura separato e da un corridoio che conduce alle due camere da letto e a due bagni. L'abitazione, inoltre, è dotata di un piccolo ripostiglio situato sulla destra rispetto alla porta di accesso dell'abitazione e di due balconi, uno con veranda e con affaccio su lato interno e l'altro con affaccio su via Paolo Totire Ippoliti.

L'immobile risulta difforme rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale dell'immobile. In particolare, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi in corrispondenza del soggiorno dove è presente un muro divisorio che ha permesso di ricavare un vano tra il soggiorno e il bagno.

Si evidenzia, inoltre, che dall'analisi delle visure e planimetrie catastali riferite all'immobile, si è rilevato che risulta essere indicato un indirizzo (via Giuseppe Giusti) non corrispondente all'effettivo punto di accesso (via Paolo Totire Ippoliti).

L'immobile risulta meglio descritto nella perizia di firma dell'Ing. Nicola Acquafredda, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PREZZO BASE: Euro 25.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 18.750,00

RIALZO MINIMO: Euro 750,00

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

SI AVVISANO GLI INTERESSATI

- Si potrà partecipare telematicamente alla vendita per il tramite del portale web **www.doauction.it** mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una **cauzione pari al 10% del prezzo offerto** da versarsi in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara;

- Il pagamento della cauzione (10% del prezzo offerto) dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura “Proc. Crisi Sovraindeb. N. 170/2024” alle seguenti coordinate: Codice iban IT50L010050419900000010393 indicando quale causale di versamento: “Cauzione- Procedura R.G. n. 56/2025 Tribunale di Bari lotto _____ (indicare il numero del lotto)”;

Le offerte potranno essere presentate entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente la data di chiusura della vendita;

- Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, sarebbe opportuno eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni lavorativi prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 2 giorni lavorativi prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente);

- Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell’offerta;

- All’offerente non divenuto aggiudicatario la cauzione sarà restituita dalla procedura;

- Chi è interessato a formulare validamente l’offerta irrevocabile di acquisto dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito **www.doauction.com**, accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nell’ordinanza e/o nel bando di vendita di ogni singola asta. Al momento della registrazione a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle aste;

- Il partecipante all’asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura speciale, riportante tutti i riferimenti del delegante e del lotto in vendita. Detta procura dovrà essere recapitata all’indirizzo PEC **commissionario.edicom@pec.it**, già al momento dell’apertura dell’asta telematica e comunque prima del termine dell’esperimento di vendita. Farà fede, ai fini della regolarità, la data di consegna della PEC. In caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e codice fiscale sia del delegato che del delegante. In caso di procura da parte di persona giuridica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale sia del delegato che del legale rappresentante del delegante, oltre a copia di visura camerale (in corso di validità) della società delegante. Il delegato partecipante all’asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e nello specifico per il mancato versamento del saldo

prezzo, delle spese e dei compensi del Commissionario Gruppo Edicom Spa. entro i termini indicati nel paragrafo successivo (**“Attività e adempimenti successivi all’aggiudicazione provvisoria”**);

- Il commissionario e la procedura forniranno ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail agli interessati sulle modalità di vendita e sulle modalità di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni, ivi comprese le visite del compendio da parte di potenziali interessati. A tal fine, potrà essere contattato anche il Liquidatore tramite mail all’indirizzo email robertamastrorilli@gmail.com;

- Le offerte formulate saranno, in ogni caso, sottoposte alla preventiva verifica sulla corrispondenza delle stesse alle condizioni sopra stabilite e alle modalità di rilancio prescritte nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta di riferimento. Il gestore del portale si riserva, pertanto, la possibilità di annullare l'offerta inefficace in quanto non conforme alle condizioni, alle modalità e ai termini prescritti nell'ordinanza e/o nel bando di vendita dell'asta d'interesse;

- **Informazioni sull’inammissibilità dell’offerta: In caso di offerta unica, essa è inammissibile se inferiore all’offerta minima (75% del prezzo base d’asta sopra indicato). In caso di gara conseguente alla presentazione di più offerte, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a quello sopra indicato con riferimento a ciascun lotto. L’offerta è altresì inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell’avviso di vendita, se l’offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell’avviso di vendita o laddove la prestasse in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto;**

- In caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei **3 minuti** antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori **3 minuti** fino all'esaurimento definitivo delle offerte;

- terminata la gara verrà dichiarato **aggiudicatario provvisorio** colui che avrà presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;

- In caso di unica offerta valida ed efficace, verrà disposta l’aggiudicazione provvisoria in favore dell’unico offerente;

- La presentazione dell’offerta presuppone l’integrale conoscenza, del presente avviso di vendita, delle perizie di stima e di ogni altro allegato che sarà considerato comunque conosciuto al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente: modalità, condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto del bene staggito desumibile dagli atti del fascicolo processuale pubblicato;

- In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione delle perizie sul lotto posto in vendita e di tutta la documentazione inerente; pertanto la presentazione dell’offerta

presupporrà l'integrale conoscenza e accettazione della documentazione allegata e delle condizioni di partecipazione.

ATTIVITÀ E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E CONDIZIONI DELLA VENDITA

Una volta individuato l'aggiudicatario provvisorio del lotto oggetto della presente vendita, secondo i criteri sopra indicati, dovranno eseguirsi le seguenti formalità:

A. Il Liquidatore depositerà telematicamente presso la Cancelleria del Giudice delegato tutta la documentazione relativa alla vendita, ai sensi dell'art. 216, comma 9, C.C.I.I. chiedendo di essere autorizzato a dare ulteriore corso alle operazioni di vendita, sempre che non sia disposta la sospensione della vendita ai sensi dell'art. 217 C.C.I.I., in caso pervengano offerte irrevocabili d'acquisto migliorative per un importo non inferiore al 10 % del prezzo offerto.

B. L'aggiudicazione sarà considerata definitiva trascorsi 10 giorni dalla chiusura della gara. L'aggiudicazione definitiva sarà comunicata dal Liquidatore all'aggiudicatario tramite lettera di saldo prezzo. **Entro i successivi 120 giorni decorrenti dalla ricezione della lettera di saldo prezzo** l'aggiudicatario sarà tenuto a versare **il saldo prezzo** (importo dell'aggiudicazione al netto della cauzione), le spese di trasferimento (queste ultime nella misura forfettaria del **10% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio**), i compensi di vendita spettanti al Commissionario (**pari al 1,2% oltre iva sul prezzo di aggiudicazione**).

C. Le spese di trasferimento saranno comunicate dal Liquidatore all'aggiudicatario che dovrà provvedere al pagamento nel termine indicato.

Il versamento del saldo prezzo e quello delle spese di trasferimento dovrà essere effettuato a mezzo due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura, indicando le seguenti, rispettive, causali: “**saldo prezzo vendita Procedura R.G. n. 56/2025 Tribunale di Bari lotto ____**” e “**spese di trasferimento vendita Procedura R.G. n. 56/2025**”.

Il versamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario, nella misura sopra indicata, andrà effettuato entro e non oltre 15 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.a., recante il seguente codice IBAN: IT16D0326804607052737800861, indicando quale causale di versamento: “Compensi di Procedura R.G. n. 56/2025”.

In caso di mancato versamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo, delle spese di trasferimento e dei compensi del Commissionario, entro i termini previsto al precedente punto B), l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e perderà il diritto al trasferimento

del bene nonché, a titolo di penale, la cauzione versata.

D. La proprietà del lotto sarà trasferita all'aggiudicatario tramite decreto di trasferimento emesso dal Giudice Delegato a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario; in ogni caso con decreto sarà disposta dal Giudice Delegato la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli;

E. Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento del lotto quali, a titolo meramente esemplificativo: le spese e le imposte di registrazione dell'atto, l'eventuale iva, le certificazioni di legge e, più in generale, ogni spesa necessaria o comunque connessa al trasferimento del lotto. Sarà, altresì, a carico dell'acquirente l'eventuale richiesta del certificato energetico nel caso in cui esso dovesse essere necessario per il trasferimento della proprietà.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che sono cancellati ad onere dell'aggiudicatario e spese a carico della procedura, secondo le modalità già descritte al precedente punto C. Gli oneri fiscali e di qualsiasi altra natura derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario che li verserà direttamente alla Procedura sul conto corrente intestato alla procedura secondo le modalità ed entro i termini che saranno comunicati dal Liquidatore all'aggiudicatario.

I beni che costituiscono oggetto di cessione sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c., né potrà essere revocata per alcun motivo.

È compito degli offerenti verificare con congruo anticipo lo stato dei beni.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza - anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali - non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. La Procedura di liquidazione e il commissionario sono manlevati da qualsiasi obbligo e/o impegno economico al riguardo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento (ivi compresa la parte del compenso spettante al

commissionario) e successivamente al residuo prezzo.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

- Il presente avviso sarà pubblicato a cura del soggetto incaricato in qualità di “**Soggetto Legittimato alla Pubblicazione**” anche sul “**Portale delle Vendite Pubbliche**” istituito presso il Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima dell’inizio della vendita telematica, ai sensi dell’art. 490, I comma c.p.c.;
- Il presente avviso e la perizia di stima, richiamata nella presente ordinanza, sarà pubblicata con tutte le sue successive integrazioni sui siti: www.doauction.it; www.asteannunci.it; www.canaleaste.it; www.asteavvisi.it; www.rivistaastegiudiziarie.it
- per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale .

Per maggiori informazioni e richiesta visione dei beni, contattare il Liquidatore Avv. Roberta Mastroilli.

Bari lì, 28/04/2026

Il Liquidatore

Avv. Roberta Mastroilli