

ROSARIO MARRA

Dottore Commercialista – Revisore Legale

VIA ROSARIO LIVATINO, 94 - 70124 BARI

TRIBUNALE DI BARI UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Procedura Esecutiva Immobiliare n.227/2021 R.G.E.

Il dott. Rosario Marra Dottore Commercialista in Bari iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili del Distretto di Bari, delegato dal Giudice dell'Esecuzione per le operazioni di vendita nella procedura in epigrafe,

avvisa

che il giorno **8 ottobre 2026** a partire dalle ore 16:00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato, della domenica e dei giorni festivi) 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 del 2 maggio 2023, poi successivamente integrata in data 13 maggio 2024, redatta dall'Ing. Vito Pignataro 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 seguenti beni:

Lotto n.3

Proprietà superficiaria dell'unità immobiliare composta da un **appartamento** sito in Cellamare (BA) alla via Salvo D'acquisto n.8, piano 1, scala D, avente la porta di ingresso alla sinistra di chi arriva al primo piano della scala condominiale e da un'**autorimessa** sita al piano S1, scala D.

L'appartamento è composto da cinque vani oltre accessori ed in particolare si compone di ampio ingresso/soggiorno comunicante con studio e cucina abitabile dalla quale ci accede al bagno di servizio.

Dall'ingresso/soggiorno si accede altresì al corridoio che disimpegna con la zona notte composta dalla camera da letto matrimoniale, dalla camera da letto singola e dal bagno patronale.

Completano la consistenza dell'abitazione un ampio balcone a servizio dell'ingresso/soggiorno e dello studio, un secondo balcone interno a servizio della camera da letto matrimoniale al cui interno è posizionato un ripostiglio realizzato in difformità del titolo abilitativo originario, un terzo balcone interno a servizio della camera da letto singola, ed un quarto balcone, anch'esso interno, a servizio della cucina che, per quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali, è stato trasformato in veranda ed annesso alla cucina in difformità del titolo abilitativo originario.

Completano la consistenza del compendio immobiliare l'autorimessa al piano interrato ed un'area a verde al piano terra con accesso dalla rampa di comunicazione fra la strada ed il piano interrato.

Le unità immobiliari sono riportate nel N.C.E.U. del Comune di Cellamare (BA) e, precisamente:

- l'appartamento al foglio 1, particella 2406, sub 31, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita Euro 464,81, superficie catastale totale 118 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 110 mq, Via Salvo D'Acquisto n.8, scala D, piano 1;
- l'autorimessa al foglio 1, particella 2406, subalterno 36, categoria C/6, classe 3, consistenza 47 mq, rendita Euro 101,95, superficie catastale 47 mq, Via Salvo D'Acquisto s.n., scala D, piano S1.

Il compendio immobiliare come sopra identificato è finito in ogni sua parte e presenta un grado di finitura e di conservazione buono e, per quanto è stato possibile accertare, non necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

In ordine agli impianti idrico/fognario, elettrico e termico, sono presenti e, per quanto accertato, rispondono alle condizioni di sicurezza e/o conformità alla vigente normativa. L'immobile è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato.

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare è stato edificato in forza di Concessione Edilizia (pratica n.32/1996) rilasciata dal Comune di Cellamare il 24 settembre 1997 e variante n.32b/1996 del 5 maggio 1999 su

ROSARIO MARRA

Dottore Commercialista – Revisore Legale

VIA ROSARIO LIVATINO, 94 - 70124 BARI

suolo pervenuto per diritto di superficie della durata di anni 99 come da atto di Convenzione stipulata per rogito notaio Mario Toni in data 17/06/1997 (Rep.n°27845 – Raccolta n°9093) fra il Comune di Cellamare e la Società “La Torre” Soc. Coop. Ed. a r.l. Il certificato di abitabilità e agibilità è stato rilasciato il 9 febbraio 2000 (protocollo n.586).

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione degli illeciti urbanistici rivenienti dalla trasformazione in veranda del balcone a servizio della cucina e dalla realizzazione del ripostiglio sul balcone a servizio della camera da letto matrimoniale. Le predette difformità urbanistiche, in quanto non sanabili, devono essere rimosse. Gli oneri per ripristinare la conformità urbanistica ammontano ad Euro 2.000,00.

L’immobile è privo di APE.

Si precisa che **viene messa in vendita la proprietà superficaria** della suddetta unità immobiliare.

L’immobile risulta **occupato dalla parte esecutata**.

Prezzo base d'asta: Euro 120.000 (centoventimila)

Offerta minima per la partecipazione all’asta: Euro 90.000 (novantamila)

Rilancio minimo in aumento: Euro 5.000 (cinquemila)

Circa la consistenza, la regolarità e/o sanabilità urbanistica dell’immobile costituente il Lotto n.3 innanzi descritto, si fa riferimento alla citata perizia tecnica, in atti, redatta dall' Ing. Vito Pignataro.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1- Offerte di acquisto. Ognuno, ad esclusione del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, può presentare l’offerta per l’acquisto dell’unità immobiliare pignorata. 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 del gestore Gruppo Edicom: doauction.it;

L’offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 (dodici) del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica, 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).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

ROSARIO MARRA

Dottore Commercialista – Revisore Legale

VIA ROSARIO LIVATINO, 94 - 70124 BARI

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 Partita 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, 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 sul c/c intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n.227/2021 R.G.E.", IBAN IT45H0100504199000000006897 acceso presso la B.N.L. - Palazzo di Giustizia di 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.227/2021 R.G.E., Lotto n.3, 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 d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

ROSARIO MARRA

Dottore Commercialista – Revisore Legale

VIA ROSARIO LIVATINO, 94 - 70124 BARI

- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente numero IT45H010050419900000006897 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.227/2021 R.G.E.

Il bonifico con causale "**Proc. Esecutiva n.227/2021 R.G.E., Lotto n.3, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente 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 € 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 bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato sarà restituito dal delegato all'offerente, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente 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 Gruppo Edicom;
- b) Il portale del gestore della vendita telematica è sulla piattaforma 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 saranno effettuati tramite il portale doauction.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, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del sito doauction.it; accedendo

ROSARIO MARRA

Dottore Commercialista – Revisore Legale

VIA ROSARIO LIVATINO, 94 - 70124 BARI

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 8 ottobre 2026 alle ore 16:00 del 15 ottobre 2026** (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).
e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

c) In caso di **più offerte** valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

d) Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 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 Giudice, 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 indicata al precedente punto 4.b) 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 sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di

ROSARIO MARRA

Dottore Commercialista – Revisore Legale

VIA ROSARIO LIVATINO, 94 - 70124 BARI

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 conto corrente intestato alla procedura, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendovi il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale). 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.

Si precisa che non è consentito rateizzare il prezzo di acquisto del Lotto n.3.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione 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.

È 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 e informativo per la compilazione delle informazioni necessarie, dal gestore della vendita telematica, società Gruppo Edicom.

Ulteriore assistenza è fornita dal Delegato alla vendita dott. Rosario Marra (tel. 080.5651424, r.marra@mmp-partners.it) e sul sito ufficiale del Tribunale <https://tribunale-bari.giustizia.it>, sul sito www.asteannunci.it e sulla piattaforma doaction.it. Visite esclusivamente mediante richiesta fatta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Il suddetto lotto risulta occupato e verrà trasferito all'aggiudicatario libero da cose e persone. Le visite degli immobili dovranno essere concordate con un preavviso minimo di giorni 3 al fine di poter organizzare la visita stessa. La richiesta dovrà essere inviata esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche. Le visite si effettueranno dal lunedì al venerdì.

Si precisa che tutte le ulteriori ed eventuali attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Dottore Commercialista delegato presso il suo studio in Bari alla via Rosario Livatino, 94, piano I.

Bari, 26 giugno 2026

Dottor Rosario Marra