

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**
TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO
PRIMO ESPERIMENTO**Procedura esecutiva immobiliare n° 1/2023 R.G.Es.**

G.E. dott.ssa Chiara Cutolo

L'avv. Ileana Giovanna Magarelli, con studio in Bari alla via Abate Gimma n. 240, professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 1/2023 R.G.Es., in virtù di ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari, ai sensi dell'art. 591 *bis* e 576 c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita del bene pignorato, visto l'art. 569 c.p.c.;

avvisa

che il giorno **10 dicembre 2026 (10/12/2026)** dalle ore **15,00** e per i successivi cinque giorni **lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica)**, ossia sino alle ore **15,00 del 17 dicembre 2026 (17/12/2026)** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.venditegiudiziarieitalia.it si procederà alla **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità esclusivamente telematica ed eventuale gara telematica asincrona dei beni pignorati sotto indicati e analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'ing. Maurizio Franco che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio e richiamo per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

• **LOTTO QUATTRO (Bene n. 4) - piena proprietà della cantina ubicata a Bari (BA) - Lungomare IX Maggio n. 36/F, PIANO S1, scala H, identificato al Fg. 8, p.lla 1003, sub 34, zona cens. 2, cat C2, classe 4, cons. 11 mq, sup catastale 14 mq, rendita € 82,37**

Locale cantina della superficie commerciale di 14 metri quadrati con accesso da vano scale, sito al piano interrato di uno stabile condominiale.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale è discreto.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 3.332,00

Offerta Minima: € 2.499,00

Rilancio Minimo: € 200,00

• **LOTTO CINQUE (Bene n. 5) - piena proprietà della cantina ubicata a Bari (BA) – via Ruggiero Leoncavallo n. 33, PIANO S1, scala D, identificato al Fg. 8, p.lla 1003, sub 42, zona cens. 2, cat C2, classe 4, cons. 4 mq, sup catastale 6 mq, rendita € 29,95**

Piccolo locale sottoscala della superficie commerciale di 6 metri quadrati con accesso da vano scale, sito al piano interrato di uno stabile condominiale.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale è discreto.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 1.428,00

Offerta Minima: € 1.071,00

Rilancio Minimo: € 200,00

• **LOTTO DODICI (Bene n. 12) - piena proprietà del deposito ubicato a Bari (BA) - via Ruggiero Leoncavallo n. 21/B, PIANO T, scala F, identificato al Fg. 8, p.lla 1001, sub 51, zona cens. 2, cat C2, classe 4, cons. 4 mq, sup catastale 6 mq, rendita € 29,95**

Piccolo locale ad uso deposito della superficie commerciale di 6 metri quadrati con accesso da porticato, sito al piano terra di uno stabile condominiale.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale è discreto.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

(www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 1.785,00

Offerta Minima: € 1.338,75

Rilancio Minimo: € 100,00

• **LOTTO TREDICI (Bene n. 13) - piena proprietà del locale commerciale ubicato a Bari (BA) - Via Ruggiero Leoncavallo n. 27, PIANO T, scala G, identificato al Fg. 8, p.lla 1001, sub 88, zona cens. 2, cat C1, classe 5, cons. 32 mq, sup catastale 36 mq, rendita € 1.272,55**

Locale commerciale a piano terra dell'edificio "scala G" del complesso immobiliare denominato "Equatore" composto da un unico vano oltre ad antibagno e bagno, della superficie commerciale di circa 36 metri quadrati, con accesso da cortile recintato in comune con i locali simili di cui ai civici 25 e 23 della via Leoncavallo.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale può dirsi sufficientemente buono.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dalla debitrice che ha lasciato al suo interno alcuni arredi, soprattutto mobili da ufficio e documentazione varia e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 33.660,00

Offerta Minima: € 25.245,00

Rilancio Minimo: € 1.500,00

• **LOTTO QUATTORDICI (Bene n. 14) - piena proprietà del locale commerciale ubicato a Bari (BA) - Via Ruggiero Leoncavallo n. 25, PIANO T, scala G, identificato al Fg. 8, p.lla 1001, sub 89, zona cens. 2, cat C1, classe 5, cons. 32 mq, sup catastale 36 mq, rendita € 1.272,55**

Locale commerciale a piano terra dell'edificio "scala G" del complesso immobiliare denominato "Equatore" composto da un unico vano oltre ad antibagno e bagno, della superficie commerciale di circa 35 metri quadrati, con accesso da cortile recintato in comune con i locali simili di cui ai civici 27 e 23 della via Leoncavallo.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale può dirsi sufficientemente buono.

Stato di occupazione: L'immobile è libero e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 32.725,00

Offerta Minima: € 24.544,00

Rilancio Minimo: € 1.500,00

• **LOTTO QUINDICI (Bene n. 15) - piena proprietà del locale commerciale ubicato a Bari (BA) - Via Ruggiero Leoncavallo n. 23, PIANO T, scala G, identificato al Fg. 8, p.lla 1001, sub 90, zona cens. 2, cat C1, classe 5, cons. 33 mq, sup catastale 38 mq, rendita € 1.312,32.**

Locale commerciale a piano terra dell'edificio "scala G" del complesso immobiliare denominato "Equatore" composto da un unico vano oltre ad antibagno e bagno, della superficie commerciale di circa 38 metri quadrati, con accesso da cortile recintato in comune con i locali simili di cui ai civici 27 e 25 della via Leoncavallo.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale può dirsi sufficientemente buono.

Stato di occupazione: L'immobile è libero e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 41.800,00

Offerta Minima: € 31.350,00

Rilancio Minimo: € 1.800,00

• **LOTTO SEDICI (Bene n. 16) - piena proprietà del deposito ubicato a Bari (BA) - via Ruggiero Leoncavallo n. 21/B, PIANO VIII, scala A, identificato al Fg. 8, p.lla 1002, sub 23, zona cens. 2, cat C2, classe 4, cons. 2 mq, sup catastale 3 mq, rendita € 14,98**

Piccolo locale ad uso deposito della superficie commerciale di 3 metri quadrati sito al piano ottavo di uno stabile condominiale.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale è discreto.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi e sarà liberato a seguito di aggiudicazione e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 714,00

Offerta Minima: € 536,00

Rilancio Minimo: € 100,00

• **LOTTO DICIASSETTE (Bene n. 17) - piena proprietà del deposito ubicato a Bari (BA) - via Ruggiero Leoncavallo n. 21/B, PIANO T, scala A, identificato al Fg. 8, p.lla 1002, sub 25, zona cens. 2, cat C2, classe 4, cons. 4 mq, sup catastale 7 mq, rendita € 29,95**

Piccolo locale ad uso deposito della superficie commerciale di 7 metri quadrati sito al piano terra di uno stabile condominiale.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale è discreto.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi e sarà liberato a seguito di aggiudicazione e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 2.082,50

Offerta Minima: € 1.562,00

Rilancio Minimo: € 100,00

• **LOTTO DICIOOTTO (Bene n. 18) - piena proprietà del locale commerciale ubicato a Bari (BA) - Via Ruggiero Leoncavallo n. 41, PIANO T, scala B, identificato al Fg. 8, p.lla 1002, sub 50, zona cens. 2, cat C1, classe 5, cons. 32 mq, sup catastale 35 mq, rendita € 1.272,55.**

Locale commerciale a piano terra dell'edificio "scala B" del complesso immobiliare denominato "Equatore" composto da un unico vano oltre ad antibagno e bagno, della superficie commerciale di circa 39 metri quadrati, con accesso da cortile recintato in comune con i locali simili di cui ai civici 39 e 37 della via Leoncavallo.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale può dirsi sufficientemente buono.

Stato di occupazione: L'immobile è libero e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 26.160,00

Offerta Minima: € 19.620,00

Rilancio Minimo: € 1.500,00

• **LOTTO DICIANNOVE**

(Bene n. 19) - piena proprietà del locale commerciale ubicato a Bari (BA) - Via Ruggiero Leoncavallo n. 39, PIANO T, scala B, identificato al Fg. 8, p.lla 1002, sub 51, zona cens. 2, cat C1, classe 5, cons. 32 mq, sup catastale 35 mq, rendita € 1.272,55.

Locale commerciale a piano terra dell'edificio "scala B" del complesso immobiliare denominato "Equatore" composto da un unico vano oltre al bagno, della superficie commerciale di circa 39 metri quadrati, con accesso da cortile recintato in comune con i locali simili di cui ai civici 41 e 37 della via Leoncavallo. L'immobile è fuso di fatto con l'adiacente locale di cui al sub 52 (civico 37 - bene n. 20 - stesso lotto) di ulteriori 38 metri quadrati commerciali a formare un unico ambiente con unico servizio igienico.

(Bene n. 20) - piena proprietà del locale commerciale ubicato a Bari (BA) - Via Ruggiero Leoncavallo n. 39, PIANO T, scala B, identificato al Fg. 8, p.lla 1002, sub 52, zona cens. 2, cat C1, classe 5, cons. 33 mq, sup catastale 38 mq, rendita € 1.312,32.

Locale commerciale a piano terra dell'edificio "scala B" del complesso immobiliare denominato "Equatore" composto da un unico vano oltre al bagno, della superficie commerciale di circa 38 metri quadrati, con accesso da cortile recintato in comune con i locali simili di cui ai civici 41 e 39 della via Leoncavallo. L'immobile è fuso di fatto con l'adiacente locale di cui al sub 51 (civico 39 - bene n. 19 - stesso lotto) di ulteriori 35 metri quadrati commerciali a formare un unico ambiente con unico servizio igienico.

Legittimità urbanistica/edilizia:

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione né a quanto raffigurato in planimetria catastale. L'immobile e il locale adiacente sub 52 (bene 20 - stesso lotto) costituiscono un unicum disponendo, tra l'altro, di un solo servizio igienico. Dato lo stato dei luoghi, l'ipotesi di un ripristino alla condizione originaria è economicamente sconsigliabile. E' quindi necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni che omologhi la situazione di fatto. E' ovviamente anche necessario un nuovo accatastamento. Inoltre, come già riportato, il locale è stato messo in comunicazione di

fatto anche con l'adiacente sub 50 e, pertanto, il varco aperto in tale occasione deve essere chiuso con conseguenti opere di intonacatura e pitturazione. Sarà inoltre necessario rivedere l'impianto elettrico anche alla luce del ripristino dello stato dei luoghi. L'ammontare delle opere edili ed impiantistiche citate può ragionevolmente stimarsi in circa 4.000,00 euro oltre i costi per la sanatoria quantificabili in circa 3.500,00 euro.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale può dirsi discreto.

Stato di occupazione: L'immobile è libero e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base (lotto 19+20): € 60.775,00

Offerta Minima: € 45.582,00

Rilancio Minimo: € 3.000,00

• **LOTTO VENTIDUE (Bene n. 23) - piena proprietà del posto auto scoperto ubicato a Bari (BA) - via Ruggiero Leoncavallo n. 31, PIANO T - Fg. 8, part. 901, sub 60, zona cens. 2, cat C6, classe 1, cons. 9 mq, sup catastale 11 mq, rendita € 46,02**

Posto auto scoperto della superficie commerciale di circa 11 metri quadrati con accesso da cancello carrabile e successive corsie di manovra sito a piano terra, nel cortile interno di uno stabile condominiale

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale è discreto.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero, potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 3.740,00

Offerta Minima: € 2.805,00

Rilancio Minimo: € 200,00

• **LOTTO VENTITRE (Bene n. 24) - piena proprietà del deposito ubicato a Bari (BA) - via Ruggiero Leoncavallo n. 21/C, PIANO T, scala E, identificato al Fg. 8, p.lla 1001, sub 29, zona cens. 2, cat C2, classe 4, cons. 4 mq, sup catastale 6 mq, rendita € 29,95**

Piccolo locale ad uso deposito della superficie commerciale di 6 metri quadrati con accesso da porticato, sito al piano terra di uno stabile condominiale.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale è discreto.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato da terzi e sarà liberato a seguito di aggiudicazione e potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 1.785,00

Offerta Minima: € 1.339,00

Rilancio Minimo: € 200,00

• **LOTTO VENTIQUATTRO (Bene n. 25) - piena proprietà del posto auto scoperto ubicato a Bari (BA) - via Ruggiero Leoncavallo n. 31, PIANO T - Fg. 8, part. 901, sub 42, zona cens. 2, cat C6, classe 1, cons. 9 mq, sup catastale 13 mq, rendita € 46,02**

Posto auto scoperto della superficie commerciale di circa 12 metri quadrati con accesso da cancello carrabile e successive corsie di manovra sito a piano terra, nel cortile interno di uno stabile condominiale.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale è discreto.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero, potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 4.080,00

Offerta Minima: € 3.060,00

Rilancio Minimo: € 300,00

• **LOTTO VENTICINQUE (Bene n. 26) - piena proprietà del posto auto coperto ubicato a Bari (BA) - via Ruggiero Leoncavallo n. 31, PIANO T, scala A, identificato al Fg. 8, part. 901, sub 35, zona cens. 2, cat C6, classe 1, cons. 9 mq, sup catastale 13 mq, rendita € 46,02**

Posto auto coperto sotto portico della superficie commerciale di circa 13 metri quadrati con accesso da cancello carrabile e successive corsie di manovra sito a piano terra, nel cortile interno di uno stabile condominiale.

Legittimità urbanistica/edilizia: il CTU non ha rilevato alcuna difformità.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale è discreto.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero, potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 5.525,00

Offerta Minima: € 1.382,00

Rilancio Minimo: € 500,00

• **LOTTO VENTISEI - piena proprietà del locale commerciale ubicato a Bari (BA) Lungomare IX Maggio n. 38/A, PIANO T, scala D, identificato al Fg. 8, part. 1001, sub 10, graff. 8/901 sub 7, zona cens. 2, cat C1, classe 4, cons. 50 mq, sup catastale 65 mq, rendita € 1.709,47,**

Locale commerciale a piano terra dell'edificio "scala D" del complesso immobiliare denominato "Equatore", attualmente utilizzato quale ufficio, composto da due vani oltre disimpegno e bagno, della superficie commerciale di circa 65 metri quadrati, con accesso diretto da porzione privata del porticato dello stabile a cui appartiene (lato mare) fronteggiante il Lungomare IX Maggio e secondo accesso da porzione privata del cortile interno del ridetto complesso immobiliare. Il locale è attualmente in comunicazione con l'adiacente e similare immobile di cui al civico 36/I (stessa ditta).

Legittimità urbanistica/edilizia: Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Infatti la porzione di locale oltre la linea ideale costituita dal prolungamento della muratura del limitrofo vano scale non corrisponde in toto a quanto in progetto. Peraltro la nuova sagoma pare aver occupato una superficie quasi uguale a quanto progettualmente previsto. Sono presenti due partizioni interne non riportate neanche in planimetria catastale e, inoltre, il locale è stato Firmato Da: FRANCO MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43fb4af2723e17f713551d1177c81629 194 di 257 messo in comunicazione con l'adiacente sub 12. Pertanto, ai fini della possibile e necessaria regolarizzazione edilizia bisogna presentare apposita SCIA in sanatoria con corresponsione di relativa sanzione, oltre spese tecniche, diritti e nuovo accatastamento per diversa distribuzione interna per un totale presunto di circa 4.000,00 euro. Sono anche da considerare i costi relativi alla chiusura del varco di comunicazione con il sub 12 valutabili in complessivi 500,00 euro

Stato di conservazione: lo stato di conservazione e manutenzione del locale è discreto.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero, potrà essere visionato previo appuntamento con il professionista che dovrà essere fissato **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche

(www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione.

Prezzo Base: € 69.163,13

Offerta Minima: € 51.872,35

Rilancio Minimo: € 3.000,00

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla descrizione ed al rilievo fotografico di cui alla perizia di stima consultabile sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**.

CONDIZIONI DI VENDITA

Modalità di presentazione e contenuto delle offerte

1. Chiunque, eccetto la parte debitrice esecutata, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..
2. 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.venditegiudiziarieitalia.it
3. L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabato, domenica e festivi) antecedente a quello fissato nel presente avviso di vendita, ossia **entro le ore 12,00 del 02/12/2026**, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 dal Ministero della Giustizia.
4. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 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 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. 32/2015).

5. L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, terzo comma c.p.c. e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. Iva, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- b) qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. 26/02/2015;
- c) per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- d) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o in alternativa trasmessa tramite pec per la vendita telematica, da uno dei genitori o da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) 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;
- f) 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;
- g) l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

6. 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 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 a *Proc Esec Imm n 1/2023 RGE, Iban IT85B0100504199000000008849* presso BNL Spa Palazzo di Giustizia;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "procedura esecutiva n. 1/2023 RGEs, 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 a vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

7. All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento d'identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente;
 - documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), 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 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 autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica 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.

8. 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 a *Proc Esec Imm n 1/2023 RGE*, **Iban IT85B0100504199000000008849** presso BNL Spa Palazzo di Giustizia, con causale "*Proc. Esec. Imm. n. 1/2023 RGE, lotto, versamento cauzione*". Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come sopra 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 effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, provvederà a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

9. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 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.

Modalità di esame delle offerte

10. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.venditegiudiziarieitalia.it.

11. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte da Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

12. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale www.venditegiudiziarieitalia.it accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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.

13. Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Modalità di deliberazione sulle offerte

14. La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della data di inizio fissata per il giorno 10 dicembre 2026 ore 15,00 e di scadenza, fissata per il 17 dicembre ore 15,00, escluso il sabato e le festività secondo il calendario nazionale.

15. 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.

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

17. In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto 20). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

18. 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.

19. 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.

20. 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. (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.

21. Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite il portale www.venditegiudiziarieitalia.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione

alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

22. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura (si precisa che è esclusa la rateizzazione del pagamento), nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

23. In caso di aggiudicazione, l'offerente è altresì tenuto al versamento dell'importo per gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (incluso il compenso del delegato), con la precisazione che le spese di trasferimento e consequenziali, ivi compresi gli onorari di cancellazione delle formalità sono a carico dell'aggiudicatario, mentre quelle relative alla cancellazione delle formalità gravanti sull'immobile sono a carico della presente procedura. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva nello stesso termine del saldo del prezzo. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Condizioni generali di vendita

24. L'immobile descritto nel presente avviso viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, anche in relazione alla vigente normativa edilizia, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato e 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.

9. L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli delle quali, ricorrendone i presupposti di legge, sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura. Tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento dell'immobile, nonché i compensi relativi all'espletamento delle formalità

di cancellazione di vincoli pregiudizievoli sono invece a carico dell'aggiudicatario. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinata la liberazione.

26. Per le spese condominiali arretrate e non pagate dal debitore esecutato, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile: *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

27. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso, nonché delle due relazioni di stima relative al bene oggetto della vendita.

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

Pubblicità

29. Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. della presente vendita sarà data pubblica notizia in conformità alle disposizioni del Tribunale di Bari, così come riportate nella ordinanza di delega.

Bari, 27 luglio 2026

Il professionista delegato

avv. Ileana Giovanna Magarelli