

STUDIO LEGALE
avv. Dino Costanza
TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESEC. N. 152/2018 R.G.E.I.
G.E: *Dott. Antonio RUFFINO*

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Dino Costanza, con studio in Bari alla Stradella San Pasquale n. 7 Scala A (E-mail dino@studiorizzicostanza.it – PEC dinocostanza@certmail-cnf.it), Professionista delegato alle operazioni di vendita degli immobili attinti dalla procedura esecutiva n. 152/2018 R.G.E.I., secondo l'ordinanza del 10/6/2024 (Della n. 148/2024), come modificata con ordinanza del 10-11/6/2025, ai sensi degli artt. 559, 569 e 591-bis c.p.c. e 179-ter disp. att. c.p.c., ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati,

AVVISA

che **dalle ore 15:00 del giorno 13/2/2026 sino alle ore 15:00 del giorno 20/2/2026** sulla piattaforma telematica raggiungibile al seguente indirizzo internet www.doauction.it si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. Angela Fortunato, documento allegato al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultato dall'offerente ed al quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

LOTTO UNICO

- **Prezzo base: €40.200,00 (euro quarantamila duecento/00)**
- **Offerta minima ammessa per la partecipazione all'asta (75% del prezzo base): €30.150,00 (euro trentamila centocinquanta/00)**
- **Rilancio minimo nell'eventuale gara: €2.000,00 (euro duemila/00)**

Piena proprietà di locale artigianale di 122 mq oltre accessori al piano seminterrato sito in un fabbricato in Capurso (BA) alla Via Valenzano n.70 scala B, con accesso da portone condominiale riportato al N.C.E.U. Foglio 3 Particella 59 Subalterno 21, Via Valenzano n. 70/B, piano S1, cat. C/3, cl.3, cons. 122 mq, sup. cat. 125 mq, rendita € 441,05.

L'immobile è composto da: locale artigianale che sviluppa complessivamente una superficie commerciale di mq 104,50.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capurso da parte dell'Esperto stimatore Ing. Angela Fortunato in data 28/8/2018 e 8/10/2018, è emerso che il fabbricato oggetto della procedura è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 30/82 del 23/4/1982 (P.E. n. 3286/1982), C.E. variante P.E. n. 3286 e Concessione in Sanatoria n. 4/86 del 22/12/1986, giusta pratica di condono edilizio n. 12. Il fabbricato risulta essere dotato di Permesso di abitabilità o di uso n. 3286/1981 del 29/9/1987. Lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente a quanto riportato nelle pratiche edilizie, in quanto il vano retrostante ed il wc non sono presenti nelle planimetrie della sanatoria, e si sono ricavati nella zona destinata ad intercapedine; la situazione è però corrispondente alla planimetria catastale, eccezione fatta per la presenza del soppalco nel locale artigianale.

Gli oneri di demolizione delle tramezzature tra vano e bagno in intercapedine, della chiusura della porta di collegamento tra locale artigianale ed intercapedine, della rimozione del soppalco, compresi i ripristini nonché gli oneri per il nuovo accatastamento in ragione di complessivi € 4.000,00 sono stati decurtati dal prezzo base.

Allo stato attuale l'immobile, come verificato in sede di sopralluogo, risulta essere occupato dai debitori esecutati.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

1. L'offerta d'acquisto può essere formulata, con esclusione del debitore e di tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, esclusivamente in via telematica per il tramite del modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.doauction.it.
2. L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12,00** del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica e, dunque **del 6/2/2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

avv. Dino Costanza

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.

3. 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 per il tramite 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 per il tramite 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).

4. 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 per il tramite di bonifico bancario sul **conto corrente intestato a «PROC.ESEC.IMMOBILIARE N. 152/2018» (IBAN: IT32J0100504199000000009021.** Il bonifico con causale **«Proc. esecutiva n. 152/2018 R.G.E.I., lotto unico, versamento cauzione»** dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione risulti 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.
5. 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 D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato per il tramite di carta di credito o con bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel *«manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica»* presente sul sito pst.giustizia.it.
6. L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3°, c.p.c. e dovrà riportare i seguenti dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. n. 32/2015:
 - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
 - qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2°, del D.M. 26/2/2015;
 - per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, per il tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa per il tramite di 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 per il tramite di 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.

7. L'offerta dovrà altresì contenere:
 - a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - b) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - c) il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
 - d) l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
 - e) la data delle operazioni di vendita;
 - f) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
 - g) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - h) la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale indicata al precedente punto 4);
 - i) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

avv. Dino Costanza

- j) 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;
- k) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

8. All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento per il tramite di 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 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, comma 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.

9. In caso di mancata aggiudicazione, il Professionista delegato, provvederà a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente per il tramite di bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli oneri bancari).

MODALITÀ DI ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati esclusivamente per il tramite del portale www.doauction.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo per il tramite dell'area riservata del sito www.doauction.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.

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 entro i termini sopra indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte 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.

GARA E AGGIUDICAZIONE

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

La durata della gara è fissata **dalle ore 15:00 del giorno 13/2/2026 sino alle ore 15:00 del giorno 20/2/2026**. 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.

avv. Dino Costanza

- b) In caso di unica offerta valida, il bene è aggiudicato all'unico offerente, salvo quanto previsto al successivo punto e). Si precisa che, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- c) In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto conforme a quanto in proposito previsto nell'avviso di vendita. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali. Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara per il tramite di formulazione di offerte in aumento, il Professionista 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, comma 1°, c.p.c., il Professionista 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*, comma 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*, comma 3°, c.p.c. [v. art. 591 *bis*, comma 3° n. 7), c.p.c.]. Il Professionista delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al G.E., 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:
- per il tramite della piattaforma www.doauction.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Professionista 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 per il tramite di 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 per il tramite di 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 per il tramite di posta elettronica e/o di 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 per il tramite di bonifico diretto sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, nel termine indicato in offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, da computarsi includendo il periodo dal 1° al 31 agosto (c.d. sospensione feriale).

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dal G.E. e perderà le somme versate a titolo di cauzione, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare gli oneri economici di natura tributaria prevedibili a suo carico in virtù della vendita oltre al compenso del Professionista delegato posto a suo carico e liquidato dal G.E.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto (eventualmente locativo) in cui i beni si trovano, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto. Si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per tutto quanto non specificato nel presente avviso alla relazione di stima redatta dall'Ing. Angela Fortunato, con relativi allegati, **che devono essere consultati dall'offerente.**

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 revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, vizi per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali – ricorrendone i presupposti *ex lege*, e limitatamente ai soli pignoramenti e ipoteche – sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento.

avv. Dino Costanza

Il Delegato richiederà all'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di aggiudicazione, esclusivamente il compenso a suo carico già liquidato dal G.E. e gli altri oneri economici di natura tributaria prevedibili a suo carico. La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima nonché del presente avviso, che potranno essere consultati presso lo studio del Professionista delegato, previo appuntamento o sui siti internet di seguito indicati.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ

Della vendita sarà data pubblica notizia nei modi seguenti:

- a) almeno 90 giorni prima della data della vendita il presente avviso sarà inserito sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata «*Portale delle Vendite Pubbliche*»;
- b) almeno 90 giorni prima della data della vendita l'avviso di vendita (in uno con l'ordinanza di delega, la relazione di stima, le eventuali fotografie e planimetrie) sarà pubblicato, a cura del soggetto incaricato Edicom Finance S.r.l., sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.bari.it;
- c) la società Edicom Finance S.r.l. provvederà a dare pubblicità dell'avviso con le seguenti modalità:
 - almeno 45 giorni prima della data della vendita, inserendolo per una volta sola, sul quotidiano di informazione locale *La Repubblica* avente i requisiti di cui all'art. 490, comma 3°, c.p.c., previa redazione dell'estratto per la pubblicità;
 - affissione di n. 30 manifesti nel comune ove è ubicato l'immobile in vendita, in ipotesi di comuni diversi dal capoluogo;
 - invio dell'estratto della vendita, per il tramite del servizio di Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;
 - inserendolo per il tramite di internet su uno o più siti autorizzati per la pubblicazione dell'avviso di vendita nel Distretto della Corte di Appello di Bari, sul sito www.asteannunci.it e relativi siti collegati, in base al Protocollo di intesa del 20/5/2019 tra il Tribunale di Bari e la RTI Progetto Edicom Bari, rappresentata dalla mandataria Edicom Finance S.r.l. con socio unico.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista presso il proprio studio in Bari alla Stradella San Pasquale n. 7 Scala A, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione, anche previo appuntamento telefonico (telefono: 0805749321).

Il gestore designato per la vendita telematica è la Gruppo Edicom S.p.A.

L'immobile potrà essere visionato nei pomeriggi del martedì e del giovedì previo accordo telefonico da parte del Custode e Professionista delegato con gli occupanti ed esclusivamente quando la richiesta è stata effettuata per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche.

Bari, 3 novembre 2025

Il Professionista delegato

Avv. Dino Costanza