

**Avv. Olga Mantegazza**  
Via Crispi n.6 - 70123 Bari  
e-mail [olgamantegazza@libero.it](mailto:olgamantegazza@libero.it)  
pec: [mantegazza.olga@avvocatibari.legalmail.it](mailto:mantegazza.olga@avvocatibari.legalmail.it)

**Avv. Annalisa Armenise**  
Via Calefati 133 - 70121 Bari  
e-mail: [annalisa.armenise@gmail.com](mailto:annalisa.armenise@gmail.com)  
pec: [avv.annalisaarmenise@pec.it](mailto:avv.annalisaarmenise@pec.it)

**TRIBUNALE DI BARI**  
**Sezione crisi dell'impresa e dell'insolvenza**

*Procedura di liquidazione RG 3/2022 (ex RG 4204/2020 VG)*  
*G.D. Dott. Giuseppe Marseglia*

**Avviso di vendita telematica**

I sottoscritti avv. Annalisa Armenise e avv. Olga Mantegazza, liquidatori nominati dal G.D. dott. Nicola Magaletti, giusta decreto del 20 dicembre 2020 e successiva autorizzazione

**AVVISANO**

che, a loro ministero, **il giorno 2 Maggio 2025, a partire dalle ore 10.00 e per i successivi cinque giorni lavorativi (con esclusione del sabato e della domenica)**, si terrà la vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili oltre indicati e descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32.

**DESCRIZIONE IMMOBILI**

\*

**LOTTO 3 (LOTTI 3 e 4 DELLA PERIZIA DI STIMA)**

**a)** Unità immobiliare sita in Bari Via Camillo Rosalba 47/J al piano tredicesimo, composta da un ampio salone con annessa sala da pranzo, cucina, due camere, un disimpegno, tre bagni ed un ripostiglio.

Riportata in Catasto fabbricati al foglio 47, p.lla 768, sub.103 (già sub.41), cat. A/2, classe 6, consistenza 9 vani, rendita € 1.998,69.

Confina con: area scoperta condominiale da tre lati, proprietà di terzi e vano scala.

Prezzo base d'asta: € 700.820,00

Stato di possesso: occupato dal sovraindebitato con obbligo di liberazione al momento della vendita come da decreto di apertura della procedura di liquidazione.

Situazione urbanistica e catastale: come da perizia dell'arch. Radicchio nonché da integrazione alla stessa dell'ing. Damiani del 5 maggio 2023, risulta che lo stato dei luoghi non è conforme alle pratiche edilizie assentite, in quanto dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata al progetto (allegato al condono edilizio) è stata accertata una variazione di consistenza caratterizzata dall'ampliamento della cucina mediante la chiusura della tettoia esistente per una superficie di mq. 16. Tale abuso non risulta sanabile.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi legittimo, non riportando l'ampliamento della cucina con chiusura della tettoia.

**b)** Posto auto sito in Bari Via Camillo Rosalba 47/J al piano S/2 (undicesimo sulla dx per chi scendendo la rampa si mette nella corsia di manovra).

Riportato in Catasto fabbricati al foglio 47, p.lla 768, sub.65, cat C/6, classe 1, mq.13, rendita € 66,47.

Confina con: altri posti auto su due lati e corsia di manovra.

Prezzo base d'asta: € 9.360,00

Stato di possesso: occupato dal debitore ma liberabile alla vendita come da decreto di apertura della procedura di liquidazione.

Situazione urbanistica e catastale: conformi come indicato nella perizia dell'arch. Gemma Radicchio e nella relazione integrativa dell'ing. Paolo Damiani.

**Prezzo base d'asta: € 710.180,00** (€ 700.820,00+€ 9.360,00) **oltre Iva se dovuta**

**Rilancio minimo: € 10.000,00**

\*

### **LOTTO VENTIDUE**

Villa unifamiliare sita in Casamassima (BA) nel complesso residenziale Barialto in Via G. Amadeo n. 191/b (27) sviluppata su tre livelli: piano terra, piano primo e piano copertura con ampio giardino recintato e con annesso terreno pertinenziale.

Riportata in catasto al foglio 10, p.lla 635, sub 2, cat A/7, classe 3, vani 9,5, rendita € 785,01

Stato di possesso: libero

Situazione urbanistica e catastale: conformi come risulta da perizia dell'arch. Gemma Radicchio.

**Prezzo base d'asta: € 226.800,00 oltre Iva se dovuta**

**Rilancio minimo: € 5.000,00**

\*

2

\*\*\*

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

### **LEGITTIMITA' URBANISTICA**

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 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, gli oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'articolo 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti di legge, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, ultimo comma del D.P.R. N. 380/2001 e dell'art. 40, comma sesto della Legge n. 47/1985, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

**Le unità immobiliari sono meglio descritte nelle relazioni a firma dell'arch. Gemma Radicchio e dell'ing. Paolo Damiani, depositate nella procedura R.G. 3/2022 presso la Cancelleria del Tribunale di Bari Sezione crisi dell'impresa e dell'insolvenza e pubblicate anche, unitamente al presente avviso, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne la esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e per quel che concerne la legittimità urbanistica e sanabilità dei beni.**

**Si precisa che la formalità relativa alla trascrizione dell'ordinanza di sequestro preventivo per equivalente n. 12108/9283 del 27 marzo 2012, che grava su tutti gli immobili sopra descritti, è stata cancellata a seguito di dissequestro parziale n. 2902/502 del 24/01/2019.**

**Si precisa altresì che in data 17 marzo 2020 nn. 12407/9219 ed in data 3 luglio 2020 nn. 63978/44010 è stato trascritto un sequestro conservativo, che verrà cancellato dal Gd a seguito della vendita dei beni.**

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento tecnico, **entro le ore 12:00 del 23.04.2025.**

L'offerta potrà essere effettuata, oltre che personalmente da persona fisica o da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri, anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 c.p.c. ovvero tramite terzo soggetto munito di procura speciale notarile rilasciata dall'offerente persona fisica o persona giuridica.

In caso di vendita di più lotti si procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione procedendo secondo l'ordine crescente dei lotti.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'articolo 179 del Codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione dei referenti della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo indicato per il prezzo base d'asta;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale 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 e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sui siti internet, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- **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 (salva la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione ma prima dell'atto notarile di vendita);
- **se il soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- **se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- **se il soggetto offerente è una società o persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, certificato del Registro delle imprese) 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 della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una procura speciale, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'articolo 585 del Codice di procedura civile, come in seguito meglio precisato.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente n. **6396**, intestato alla Procedura di Liquidazione, acceso presso la BNL, Agenzia del Palazzo di Giustizia, intestato alla procedura, avente codice **IBAN IT 65B0100504199000000006396**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**PROC N 3/22 RG LIQ. BENI SOVRAINDEB, lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione**", dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa.

**Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'articolo 571, terzo comma, Codice di procedura civile, che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai professionisti incaricati solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. **Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai Liquidatori solo nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Per il funzionamento della vendita telematica con modalità asincrona si rimanda al Regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche.

### **GARA ED AGGIUDICAZIONE**

La durata della gara è fissata in giorni 5 (cinque), con individuazione della gara di inizio dalle ore 10.00 del 02.05.2025 e di scadenza sino alle ore 10.00 del giorno 09.05.2024.

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata,**

**automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci; qualora siano trascorsi 10 minuti dall'ultimo rilancio in assenza di offerente migliorativo, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, i Liquidatori del patrimonio procederanno all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice Delegato dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre i Liquidatori fisseranno una nuova vendita; se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'articolo 587 del Codice di procedura civile.

Il trasferimento del bene immobile avverrà mediante contratto notarile con spese a carico dell'acquirente, presso lo studio del notaio comunicato dai Liquidatori o, se ritenuto necessario (stante l'esistenza di difformità catastali e/o altro), mediante decreto di trasferimento del GD.

Nel primo caso il notaio designato per la stipula dell'atto di trasferimento provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione ed iscrizione alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. Le imposte, le competenze, le spese notarili e ogni altro onere derivante, connesso e/o comunque riferibile al trasferimento (quindi, ove esistenti anche le eventuali spese notarili), saranno ad esclusivo carico del soggetto aggiudicatario, il quale dovrà provvedervi, secondo le istruzioni impartite con preavviso da parte del Notaio rogante.

Il soggetto acquirente-aggiudicatario, in virtù dell'art. 63 disp. att. c.c. (*"chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questo al*

pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente"), sarà, altresì, responsabile degli oneri condominiali arretrati in relazione all'anno di gestione in corso e all'anno precedente all'atto di trasferimento.

Espletata la vendita, riscosso integralmente il prezzo ed eseguito il trasferimento di proprietà, i Liquidatori formuleranno istanza al Giudice affinché lo stesso emetta il decreto di cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione (ipoteche), delle trascrizioni dei pignoramenti e di ogni altro eventuale vincolo, compreso quello concernente la dichiarazione di apertura del procedimento di liquidazione ai sensi dell'art. 14-novies, 3 comma. Si precisa che il pagamento degli oneri di cancellazione graverà sulla Liquidatela, secondo la prassi operativa osservata per le vendite giudiziarie presso il nostro Tribunale.

Come previsto dall'articolo 585, terzo comma, Codice procedura civile, l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**PROC N 3/22 RG LIQ. BENI SOVRAINDEB, lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'atto notarile di vendita a favore dell'aggiudicatario e/o il decreto di trasferimento avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli articoli 585, terzo comma, Codice procedura civile, e 2822 Codice civile.

### **PUBBLICITA'**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'articolo 490 del Codice di procedura civile secondo le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alle perizie e del Regolamento sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Aste Giudiziarie InLinea S.p.A." dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunale.bari.it](http://www.tribunale.bari.it) e [www.giustizia.bari.it](http://www.giustizia.bari.it).

Per ogni informazione gli interessati potranno rivolgersi presso il back office della Società Aste Giudiziarie InLinea S.p.a, presente presso l'Ufficio di Aste Giudiziarie InLinea Spa in Bari, alla via Roberto da Bari n. 135 ed al numero di telefono 080-9265158, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 17.00, ove è possibile ricevere 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.

**La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e relativi allegati e la incondizionata accettazione di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene immobile esclusivamente tramite Portale delle vendite Pubbliche.

Per quanto non indicato nel presente atto, si rinvia alle vigenti norme di legge.

Bari, 17 Gennaio 2025

I Liquidatori

Avv. Olga Mantegazza

Avv. Annalisa Armenise